



INTERNETEXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

034 K 047/23

Köln
der

23.05.2024

Bearb. Nr.

AK-24-027

Betroffenes Objekt:

Einfamilienhaus – Erbbaurecht

St.-Josef-Straße 5, 51469 Bergisch Gladbach

Auftraggeber:

Amtsgericht Bergisch Gladbach

Postfach 10 01 51, 51401 Bergisch Gladbach

Wertermittlungsstichtag: 07.05.2024

Verkehrswert: – Volleigentum

nach BauGB: 410.000,00 €

Verkehrswert: – Erbbaurecht –

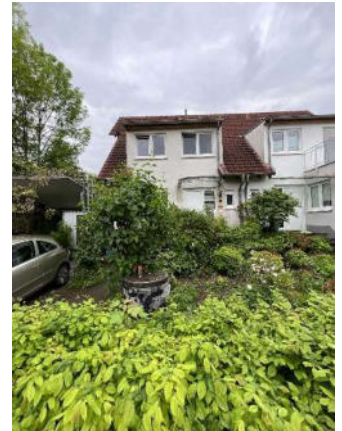
nach BauGB: 310.000,00 €

Verkehrswert: – Erbbaurecht – erbbauzinsfrei

nach ZVG: 384.000,00 €

Barwert des Erbbauzinses 74.000,00 €

Barwert des Vorkaufrechts 0,00 €



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-
mittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)

1. Auftrag und Auftraggeber

Schriftliche Beauftragung vom 14.03.2024 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

Einfamilienhaus – Erbbaurecht
St.-Josef-Straße 5
51469 Bergisch Gladbach

2.3.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung – Erbbaurecht

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 31.01.2024, Ausdruck 14.03.2024):

Grundbuch von Gladbach, Blatt 6245

Gemarkung von Gladbach, Flur 6

Lfd. Nr. 1

Flurstück 711 = 316,00 m²

Gebäude- und Freifläche, St.-Josef-Straße 5

2.4 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 10.04.2024 wurde das Amtsgericht Bergisch Gladbach und die Beteiligten vom Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand am 07.05.2024 in Anwesenheit (tlw.) der Beteiligten durch den unterzeichnenden Sachverständigen statt.

2.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

07.05.2024

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
- Erbbaurechtsvertrag v. 13.05.1996

2.7 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

2.7.1 Eintragungen im Grundbuch

Eintragungen in Abtl. II des Grundbuches.

Amtsgericht Bergisch Gladbach Grundbuch von Gladbach		Blatt 6245	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
1	2	3	
1	1	Wertgesicherte Erbbauszinsrealast für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks. Eingetragen gemäß Bewilligung vom 13. Mai 1996 (URNr. 898/96 - Notar Kreuzwald, Bergisch Gladbach) am 26. Februar 1997.	
2	1	Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks. Eingetragen gemäß Bewilligung vom 13. Mai 1996 (URNr. 898/96 - Notar Kreuzwald, Bergisch Gladbach) am 26. Februar 1997.	
3	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 47/23). Eingetragen am 08.09.2023.	

Lfd. Nr. 1 + 2 - Die Eintragungen werden im Verfahren berücksichtigt.

Lfd. Nr. 3 - Die Eintragung beeinflusst den Verkehrswert nicht.

2.7.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach telefonischer Amtsauskunft (Stadt Bergisch Gladbach v. 20.03.2024) sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

2.7.3 Erbbaurecht

Erbbaurechtsvertrag v. 13.05.1996

Grundstückseigentümer / Erbbaurechtsgeber:

Katholische Pfarrgemeinde St. Severin Sand

Schulstraße 71

51465 Bergisch Gladbach

Wertrelevante Inhalte des Erbbaurechts:

Laufzeit des Erbbaurechtes:

- Beginn des Erbbaurechtes 1996
- Ablauf des Erbbaurechtes 30.06.2095
- Gesamtlaufzeit des Erbbaurechtes 99 Jahre
- Restlaufzeit zum Stichtag rd. 71 Jahre
- Wertsicherungsklausel vereinbart (jährliche Anpassung)
- Vertraglicher Erbbauzins 12,50 DM/m² (6,39 €/m²)

Jährlich 3.950,00 DM (2.019,24 €)

Solange der Erbbauberechtigte nachweist, daß er das Bauwerk überwiegend zu eigenen Wohnzwecken nutzt hat er nur 4/5 des vereinbarten Erbbauzinses zu zahlen – hier 1.615,39 €.

- Erbbauzinsanpassung / Wertsicherungsklausel
Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt für das Basisjahr 1991 = 100 Punkte festgestellte „Preisindex für die Lebenshaltung von 4- Personen- Arbeitnehmer-Haushalten mit mittlerem Einkommen im früheren Bundesgebiet“ oder der an eine Stelle tretenden Index gegenüber der für den Monat März 1996 veröffentlichten Monatsindexzahl von 114,0 oder seit der letzten Anpassung verändern, so erhöht oder ermäßigt sich der Erbbauzins in demselben Verhältnis. Die Erhöhung oder Ermäßigung des Erbbauzinses wird jedoch nur zu dem für den Monat Dezember einen durch fünf teilbaren Jahres sich ergebenden Prozentsatz für die folgenden 5 Jahre verbindlich, sofern sich die Indexzahl bis zu diesem Monat um mindestens 10 Punkte verändert hat.
- Aktueller Erbbauzins
Gemäß Schreiben (Erzbistum Köln v. 01.07.2021) beträgt der aktuelle Erbbauzins 2.660,29 € davon aufgrund der vertraglichen Vereinbarung $4/5 = 2.128,23$ €.
Gemäß den zur Verfügung gestellten Unterlagen lässt sich erkennen, dass der Erbbauzins vertragsgemäß angepasst wurde.

Heimfall:

Für den Wegfall der Nutzung des Gebäudes bei Zeitablauf des Erbbaurechtes, wenn die Gebäudenutzungsdauer die Laufzeit des Erbbaurechtes übersteigt, sind Regelungen vereinbart.

- entfällt hier, Gebäudenutzungsdauer kleiner Laufzeit des Erbbaurechtes

2.7.4 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 wird vorausgesetzt.

2.7.5 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach telefonischer Amtsauskunft sind die Erschließungskosten (Stadt Bergisch Gladbach vom 20.03.2024 / 25.03.2024) für das Bewertungsobjekt abgerechnet.

2.7.6 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

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

Nach Amtsauskunft (Stadt Bergisch Gladbach vom 03.04.2024) liegt keine Wohnungsbindung vor.

2.7.7 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Nach Amtsauskunft (Stadt Bergisch Gladbach vom 04.04.2024) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

2.7.8 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

2.7.9 Hochwasser

Das Bewertungsobjekt grenzt unmittelbar an den Leerbach an.

Gemäß RBK GeoPortal ist das Objekt bei Starkregen (100 jährig, 5 ml/Std) überflutungsgefährdet.



(<https://rbk3.rbkdv.de/MapSolution/apps/app/client/appuesg>)

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 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 wird unterstellt.

2.9 Planunterlagen

2.9.1 Übersichtsplan – überregional



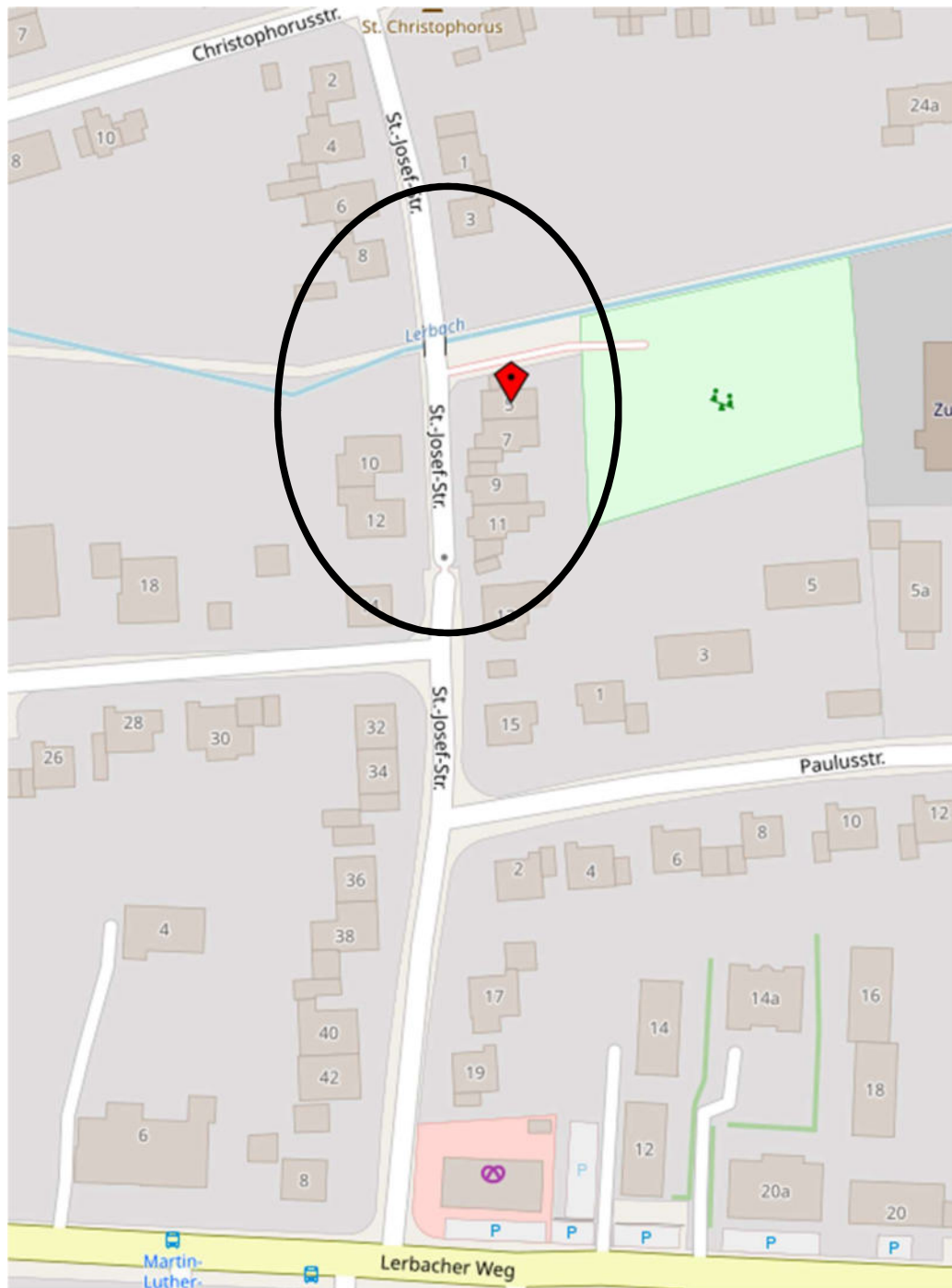
2.9.3 Übersichtsplan – regional



2.9.4 Übersichtsplan Rheinisch-Bergischer Kreis

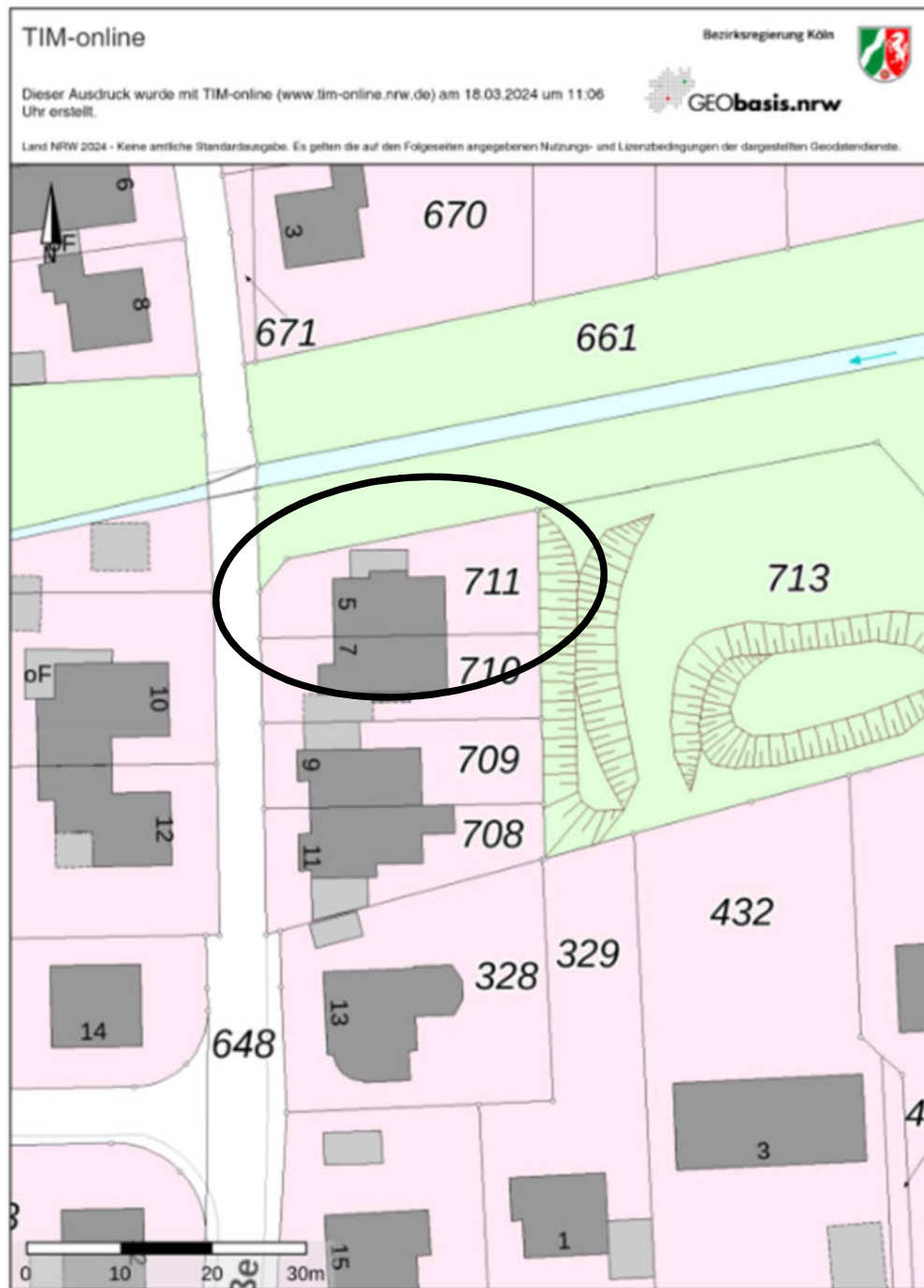


Auszug aus dem Stadtplan von Bergisch Gladbach



www.OpenStreetMap.de

2.9.5 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



www.timonline.de

2.9.6 Auszug Bodenrichtwertkarte

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

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

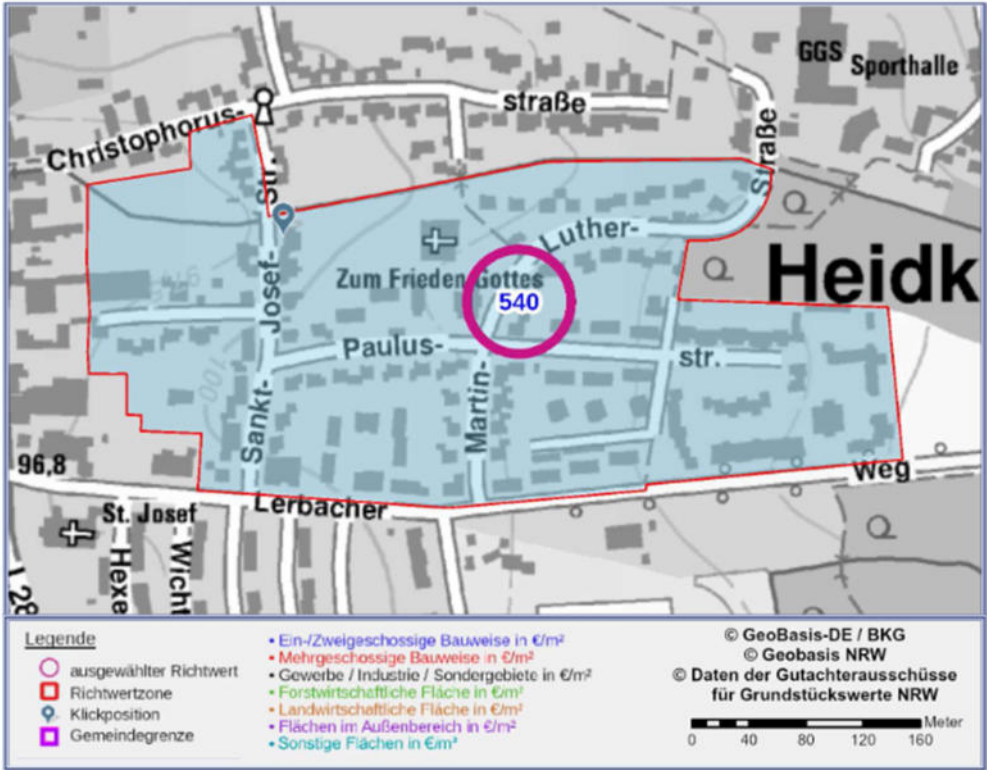


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bergisch Gladbach
Postleitzahl	51469
Gemarkungsname	Gladbach
Gemarkungsnummer	4919
Ortsteil	Gladbach
Bodenrichtwertnummer	12620
Bodenrichtwert	540 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m
Breite	17 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	510 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Martin-Luther-Str.

Tabelle 1: Richtwertdetails

2.10 Fotos



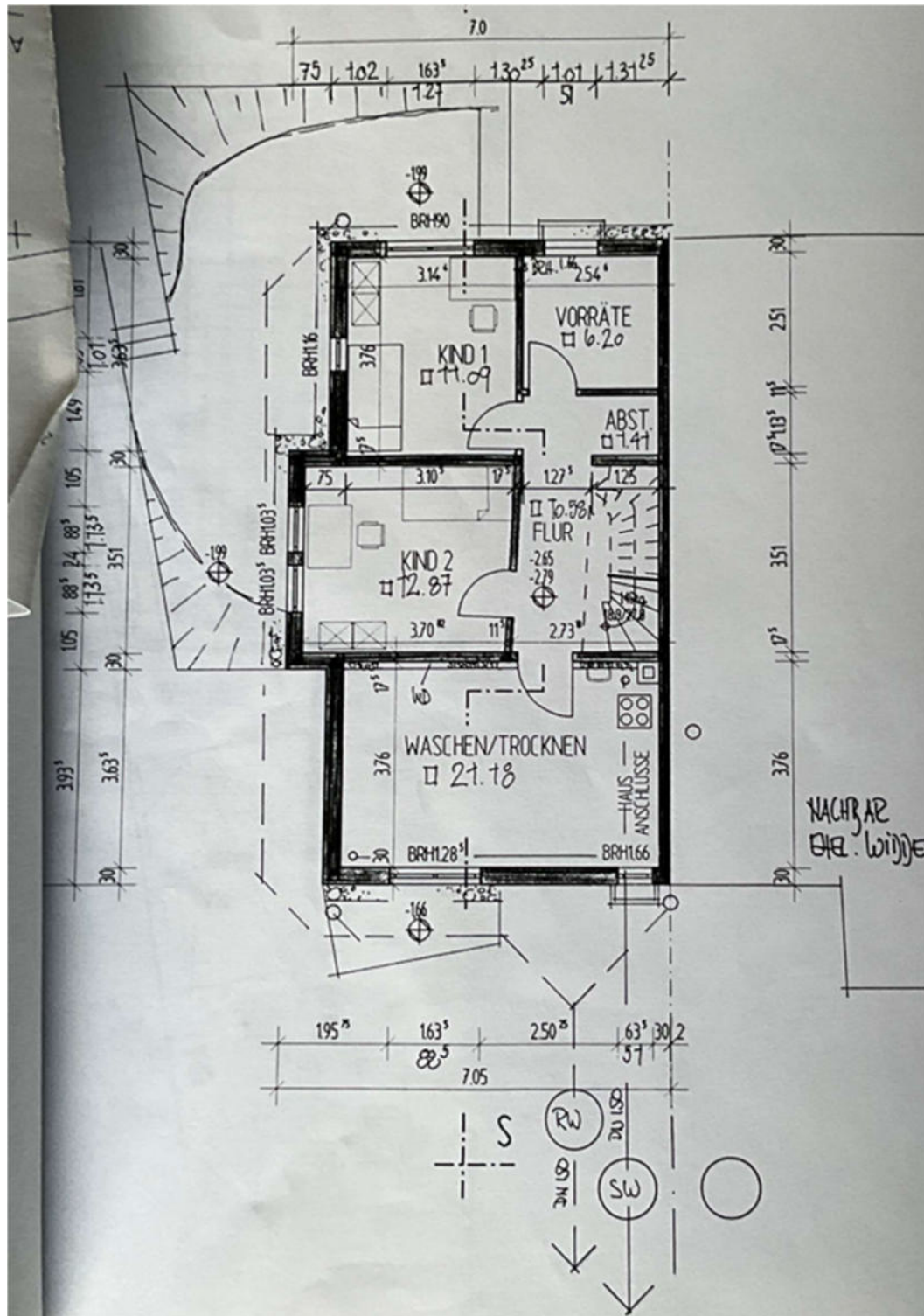
1) Westansicht / Hausvorderseite



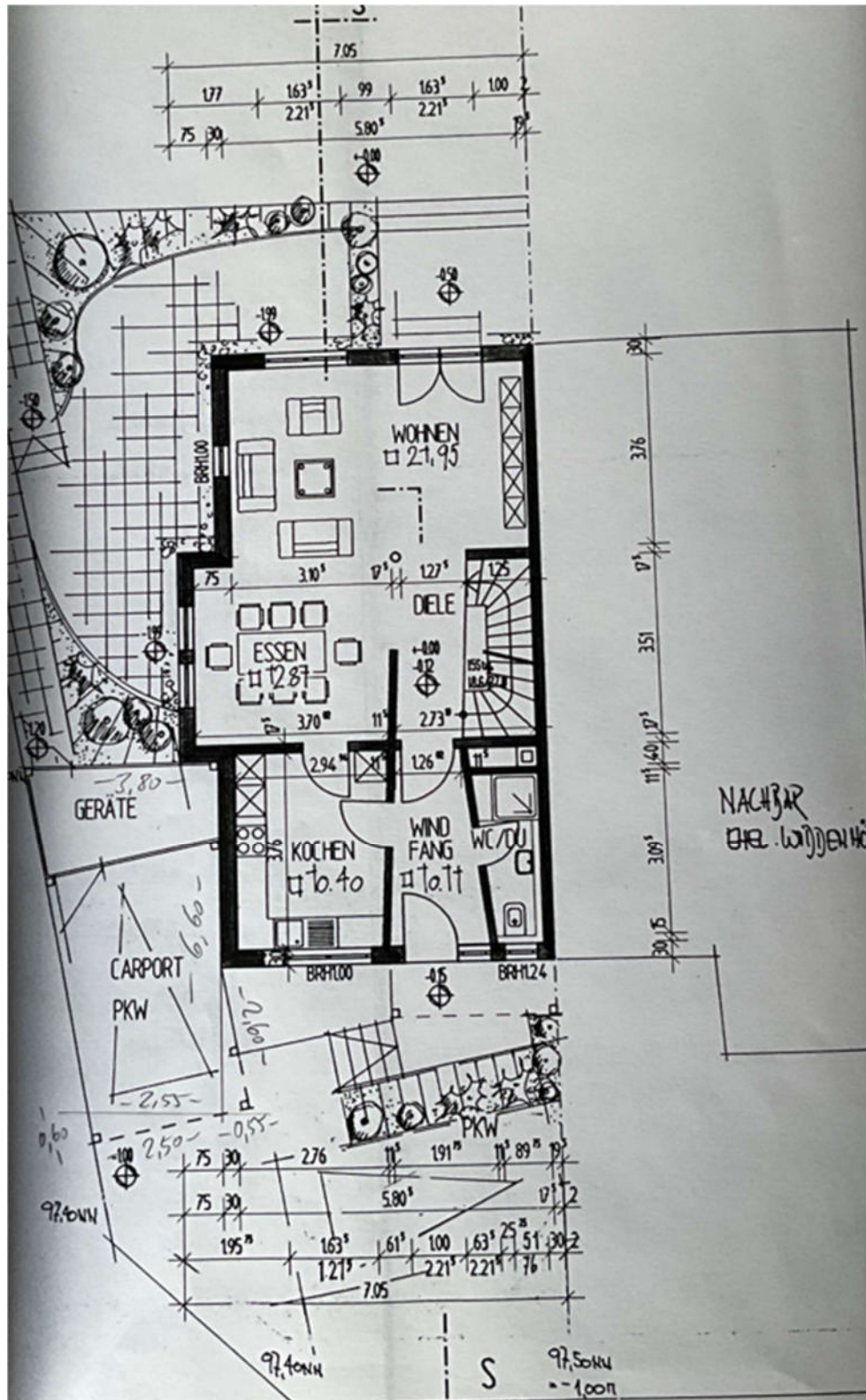
2) Nordwestansicht

2.11 Baupläne

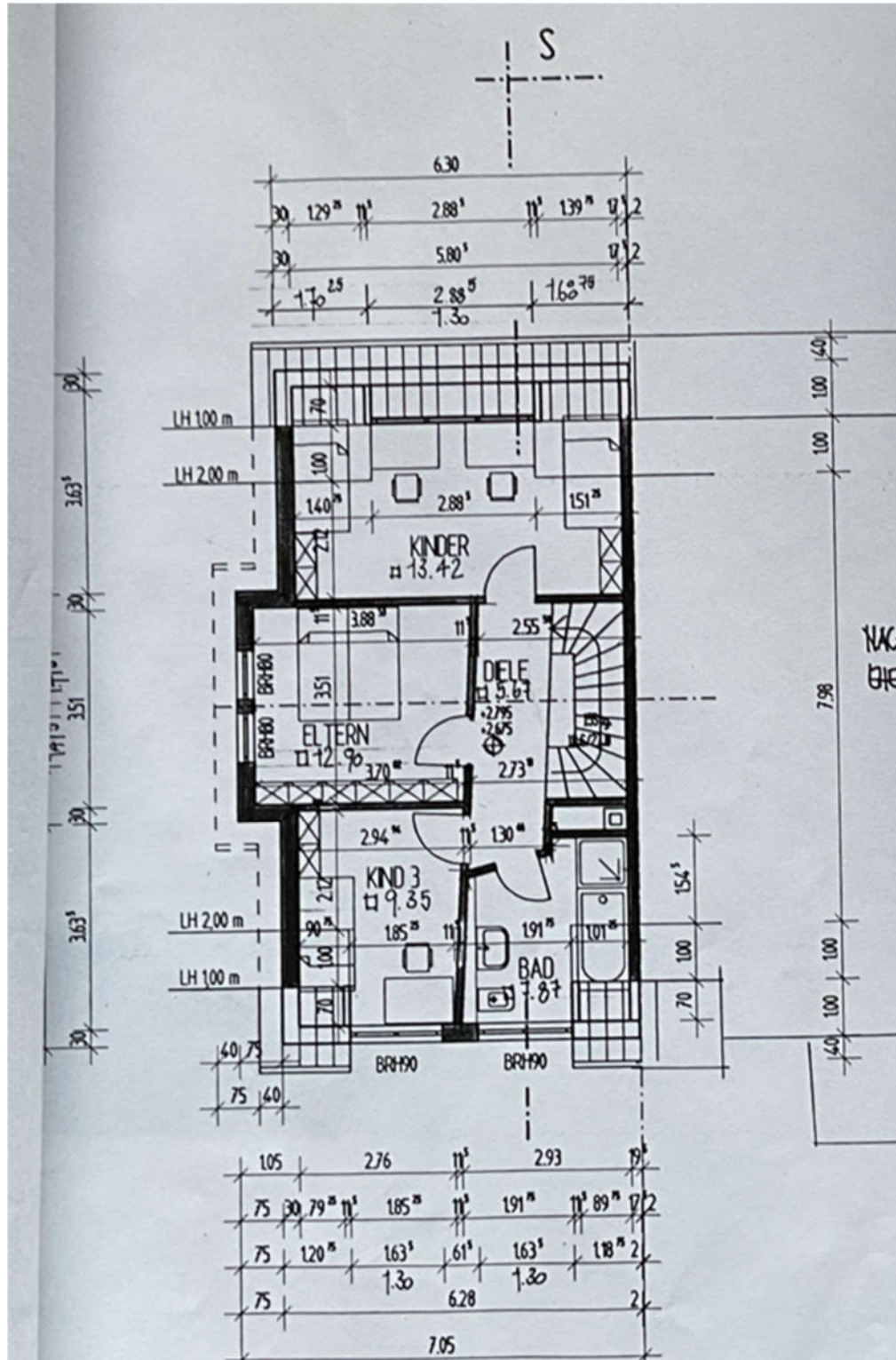
(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)



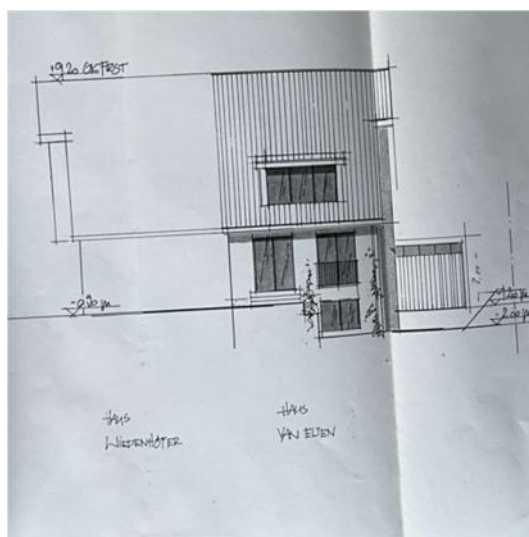
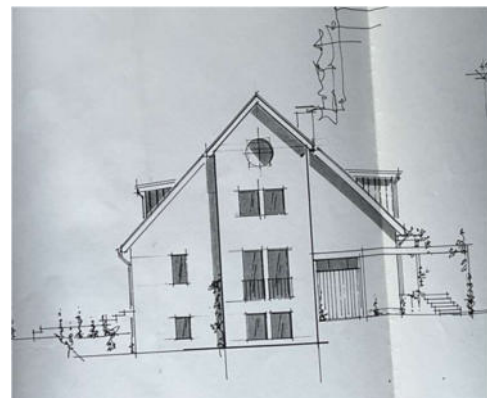
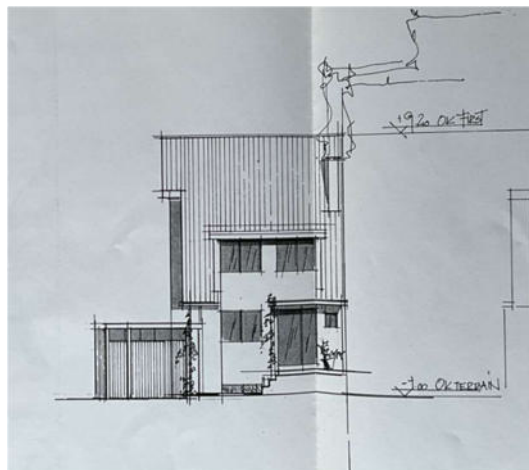
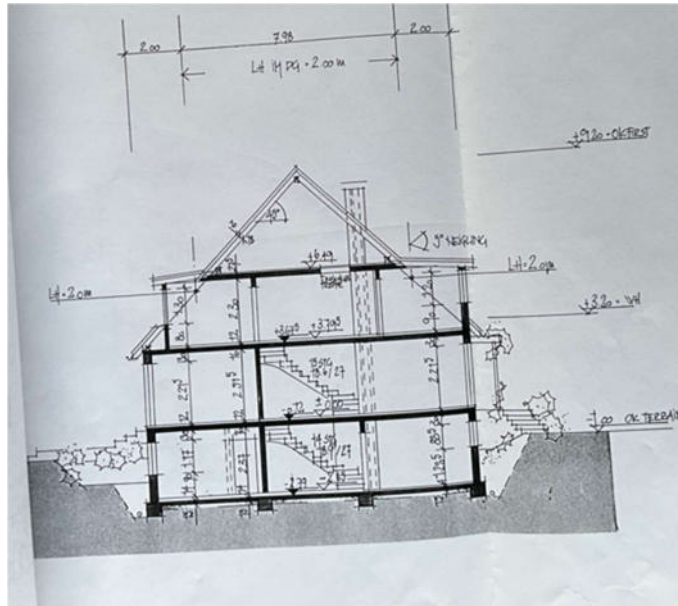
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Ansichten / Schnitte

3. Objektbeschreibung

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

3.1 Makrolage

In der Stadt Bergisch Gladbach, Kreisstadt im Rheinisch-Bergischen-Kreis, südliches Nordrhein-Westfalen, leben ca. 113.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 83 km².

Die Stadt ist in sechs Stadtbezirke und 25 Stadtteile eingeteilt.

Stadtbezirk I mit den Stadtteilen Hand, Katterbach, Nußbaum, Paffrath, Schildgen.

Stadtbezirk II mit den Stadtteilen Gronau, Hebborn, Heidkamp, Stadtmitte.

Stadtbezirk III mit den Stadtteilen Herrenstrunden, Romaney, Sand.

Stadtbezirk IV mit den Stadtteilen Asselborn, Bärbroich, Herkenrath.

Stadtbezirk V mit den Stadtteilen Bensberg, Bockenberg, Kaule, Lückerrath, Moitzfeld.

Stadtbezirk VI mit den Stadtteilen Alt-Refrath, Frankenforst, Kippekausen, Lustheide, Refrath.

Das Wirtschaftsleben von Bergisch Gladbach ist überwiegend mittelständisch geprägt – tlw. überregional bekannt (z.B. Saint-Gobain ISOVER G+H AG, Krüger Instant).

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Heidkamp, innerhalb einer geschlossenen Bebauung.

Die Bebauung in diesem Bereich besteht überwiegend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen.

Entfernungen:

Stadtteilmittelpunkt Bergisch Gladbach – Heidkamp	füßläufig
Stadtmittelpunkt Bergisch Gladbach	ca. 3,00 km
Stadtmittelpunkt Köln (Neumarkt)	ca. 19,00 km
Hauptbahnhof Köln mit Intercityanschluss	ca. 20,00 km
Autobahnanschlussstelle „A 4“	ca. 7,00 km
Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs	fußläufig
Flughafen „Köln/Bonn“	in ca. 30 Autominuten Entfernung.

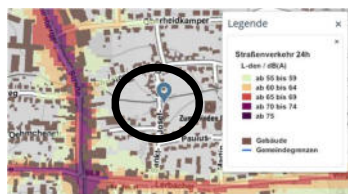
Die infrastrukturelle Versorgung ist im Stadtteilzentrum von Bergisch Gladbach – Heidkamp umfassend gesichert, erweiterte Angebote in der Innenstadt von Bergisch Gladbach bzw. Köln.

3.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück liegt an der St.-Josef-Straße und einem öffentlichen Fußweg. Erschließung und Zugänglichkeit von der St.-Josef-Straße aus. Das Grundstück hat einen trapezförmigen Grundstückszuschnitt. Grundstücksbreite rd. 9,00 m – 13,00 m, Grundstückstiefe rd. 30,00 m, Grundstücksgröße 316,00 m². Das Grundstück hat eine Ost- West Ausrichtung und eine normale Höhenlage zur Straße, nach Osten leicht ansteigenden Gelände. Vermutlich normale Belastbarkeit des Bodens. Aufgrund des angrenzenden Leerbaches erhöhter Grundwasserstand und Überflutungsgefahr.

Die St.-Josef-Straße ist eine ausgebaute öffentliche Straße – hier für PKW als Sackgasse – mit gepflasterter Fahrbahn, keine Gehwege, keine Straßenbeleuchtung, Parken entlang der Straße nur eingeschränkt möglich. Hausanschlüsse zum Grundstück (Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon, Kanalisation) vorhanden.

Emissionen / Immissionen



7

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 im Stadtteil Bergisch-Gladbach Heidkamp.

3.3 Marktverhältnisse, Demographische Entwicklung

Kennzahlen für die Stadt Bergisch Gladbach

- Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (2022) - 35.915
- Arbeitslosenquote (10/2021) - 5,9 %
- Demographische Entwicklung 2012 – 2030
 - Stadt Bergisch Gladbach - minus 1,4 %
- (Deutschland im Demographischen Wandel 2030 – Bertelsmann Stiftung)

Trotz der demographischen Entwicklung der Stadt Bergisch Gladbach lässt die Wirtschaftskraft der gesamten Region zumindest mittelfristig einen stabilen Immobilienmarkt erwarten.

3.4 Bebauung

3.4.1 Objektart und Baudaten

(I) Wohnhaus

Unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Der Spitzboden und Teile des Kellergeschosses sind zu Wohnzwecken ausgebaut.

Bauantrag v. 25.11.1994

Baugenehmigung v. 26.06.1996

Nachtrag Ausbau Spitzboden Baugenehmigung v. 05.03.1999

Fertigstellung 29.03.1999

Baujahr ca. 1997 / Bezug 07/1997

Konventionelle Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklasse.

Das Bewertungsobjekt befindet sich weitgehend im Originalausbauzustand des Errichtungsjahres.

Die Heizungsanlage wurde 2018 erneuert

3.4.2 Rohbau

(I) Wohnhaus

Gründung:

Vermutlich Stahlbetonfundamente und Stahlbetonsohle.

Außenwände:

Untergeschoss vermutlich Betonwände. Obergeschoss vermutlich Massivmauerwerk (Poroton, Bims, Gasbeton) mit baualtersklassentypischer Wärmedämmung. Kein Wärmedämmverbundsystem.

Innenwände:

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

Decken:

Kellergeschossdecke und Erdgeschossdecke als Betondecke, Decke Dachgeschoss als Kahlbalkenlage des Dachstuhls.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Satteldach als Holzkonstruktion mit zweiseitigen Dachgauben. Betondachsteineindeckung mit baualtersklassentypischer Wärmedämmung. Dachgauben mit Schieferbekleidung.

Fassaden:

Helle Putzfassaden, weiße Fenster und rote Dachflächen.

3.4.3 Ausbau/Ausstattung:

Wand- und Deckenbehandlung:

Untergeschoss nicht ausgebaut Anstrich der unverputzten Wand- und Deckenflächen.

Untergeschoss ausgebaut und Obergeschosse Anstrich bzw. Tapezierung der verputzten Wand- und Deckenflächen. Dachgeschoss und Spitzboden Holzvertäfelung der Decken und Dachschrägen. Bäder mit Wandfliesen (h = 1,50 m / raumhoch). Küche mit Fliesenspiegel.

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Erdgeschoss und Dachgeschoss Eltern mit Rollläden (mechanisch).

Türen:

Hauseingangstür als Kunststofftür mit Isolierglasfeld. Innentüren als glatte Holztüren in Holzrahmen.

Fußböden:

Untergeschoss ausgebaute Räume mit Teppichboden. Nebenräume mit Estrichoberboden. Erdgeschoss mit PVC-Oberboden, Dachgeschoss und Spitzboden mit Teppichboden, Bäder mit Bodenfliesen.

Treppen:

Geschosstreppenanlage als Stahlsystemtreppe mit Massivholzstufen, Metallgeländer.

Sanitärinstallation:

Untergeschoss Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. Erdgeschoss Bad mit WC-Anlage (stehend mit Aufputzspülkasten), Waschtisch und Einbaudusche. Küche mit Installationsanschlüssen. Dachgeschoss Bad mit WC-Anlage (stehend mit Aufputzspülkasten), Waschtischanlage, Einbauwanne und Einbaudusche. Zentrale Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage.

Elektroinstallation:

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

Heizungsart:

Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung, Warmwasserspeicher. Aufstellort im Spitzboden. Wärmeabgabe über Plattenheizkörper.

Besondere Einbauten / Zubehör:

Keine besonderen Einbauten / Kein Zubehör.

3.4.4 Ausstattungsklassifikation

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht weitgehend dem normalen in Teilen einfachen (PVC-Oberboden) baualtersklassentypischen Qualitätsstandard des Erstellungsjahres.

3.4.5 Außenanlagen

Vorgarten und Hausgarten gärtnerisch gestaltet mit Rasenflächen und Pflanzungen. Treppenanlage zum Hauszugang. Zuwegung, Stellplatz und Terrasse mit Betonsteinpflaster. Einfriedung des Hausgartens mit Zaunanlage und Hecke.

3.4.6 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Gemäß Anlage 1 (Nach Wohnflächenverordnung)

(I) Wohnhaus

Kellergeschoss	rd.	36,00 m ²
Erdgeschoss	rd.	63,00 m ²
Dachgeschoss	rd.	49,00 m ²
Spitzboden	rd.	<u>17,00 m²</u>
Summe Wohnfläche		165,00 m ²
=====		=====

3.4.7 Brutto – Grundfläche (BGF)

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

(I) Wohnhaus	222,00 m ²
=====	=====

3.5 Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das Baualter weitgehend normalen, baualterstypischen Bau- und Instandhaltungszustand. 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

- Der Oberboden im Erdgeschoss (PVS-Oberboden) ist abgängig.
- Rollladenkasten Wohnzimmer schadhaft
- Terrassentür Wohnzimmer nicht fachgerecht eingebaut
- Altschäden durch Überflutung des Kellergeschosses (Türzargen, Bohrungen zur Trocknung im Estrich)
- Nach Angabe ist der Abfluss der Badewanne im Dachgeschoss defekt, Wassereintritt in den Versorgungsschacht. Die unterhalb des Versorgungsschachts liegende Elektrounterverteilung muss gegen Wasser geschützt werden
- Wassereintritt Rundfenster Spitzboden

3.5.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden - pauschal - = 20.000,00 €

3.5.2 Nutzung / Konzeption

Unterkellertes, einseitig angebautes eingeschossiges Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit ausgebautem Dachgeschoss, ausgebautem Spitzboden und teilausgebautem Kellergeschoss (Baujahr 1997). Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohnfläche von 165,00 m². Kellergeschoss mit zwei Schlafzimmern und Nebenräumen. Erdgeschoss mit Wohn- Esszimmer, Küche und Bad. Dachgeschoss mit drei Schlafzimmern und Bad, Spitzboden mit Studio / Schlafzimmer. Der Wohnhausgrundriss entspricht in Funktionszuordnung und Zuschnitt heutigen Wohnansprüchen. Die Raumgrößen der Schlafzimmer sind eher klein, Geschosshöhen und Belichtung sind normal, Belichtung im Kellergeschoss eingeschränkt. Abstellmöglichkeiten im Kellergeschoss, PKW-Abstellmöglichkeit 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. Trotz der immer noch vorhandenen Nachfrage nach Wohneigentum im Einzugsgebiet von Köln ist die Vermarktung zum Stichtag aufgrund der globalen Unsicherheiten (Ukrainekrieg) und dem weiterhin hohen Zinsniveaus als nicht einfach anzusehen, des Weiteren wird die Vermarktung durch die überschwemmungsgefährdete Lage erschwert. Es ist eine deutliche Kaufzurückhaltung der Marktteilnehmer zu verzeichnen. Von einer kurzfristigen Vermarktungsdauer kann nicht ausgegangen werden.