



Amtsgericht Langenfeld
Postfach 1162
AZ 037 K 016/22
40736 Langenfeld

Datum: 26.02.2024

Gutachten

über den
Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

**des
freistehenden Einfamilienhauses
mit Garage und Stellplatz**

Volksgartenstraße 10
in 40764 Langenfeld
Flur 38
Flurstücksnummer 27
Grundbuchblatt 2614

Zum
Wertermittlungstichtag

15.02.2024

wurde
der Verkehrswert

mit

800.000 €

**in Worten
achthunderttausend
Euro**

ermittelt.

„Internetversion“

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

Das Gutachten besteht aus insgesamt 26
Gutachtenseiten und 16 Anlagenseiten.
Es wurden 4 Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsangabe

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftragsdaten	3
1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens	3
1.3 Ortsbesichtigung	3
1.4 Wertermittlungsgrundlagen	3
2. Grundstücksbeschreibung	4
2.1 Lage	4
2.2 Gestalt und Form.....	5
2.3 Erschließung/Bodenzustand	5
2.4 Planungsrecht	6
2.5 Grundbuch	6
3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung	6
3.1 Außenanlagen	6
3.2 Aufbauten	7
3.3 Ausführung und Ausstattung	8
3.4 Zustand	13
3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft.....	14
4. Wertbestimmende technische Daten	14
4.3 Wohnfläche	14
4.4 Brutto-Grundfläche	14
6. Ermittlung des Bodenwertes	14
6.3 Ermittlung des Bodenwertes	14
7. Sachwertermittlung	15
7.2 Berechnung des Sachwertes	15
8. Ertragswertermittlung	15
8.2 Berechnung des Ertragswertes	15
9. Verkehrswert	16
9.1 Verkehrswertermittlung	16
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags.....	16

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Langenfeld Postfach 1162 40736 Langenfeld (Rhld.)
Auftragserteilung	Schriftlich durch Gutachterauftrag vom 17.07.2023.

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck des Gutachtens	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren 037 K 016/22 vor dem Amtsgericht Langenfeld (Rhld.).
Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Garage und Außenstellplatz bebaute Grundstück Volksgartenstraße 10 in 40764 Langenfeld.
Hinweis	Eine Überprüfung der Genehmigungsunterlagen hat ergeben, dass der Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken nicht genehmigt wurde. Weiterhin lag keine Genehmigung für den Balkon und den hinteren Teil der Garage vor.

1.3 Ortsbesichtigung

Tag	15.02.2024
Teilnehmer	An der Besichtigung nahmen, neben meiner Person, der Eigentümer und eine Miteigentümerin mit anwaltlicher Vertretung teil.
Anmerkung zum Termin	Das Bewertungsobjekt konnte, entsprechend der gestellten Aufgabe, in einem angemessenen Umfang besichtigt werden.

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, Schnitt)
- Fotos
- Baubeschreibung

Zusätzliche Erhebungen Einsicht in die Hausakte beim Bauamt.
Telefonat mit dem Gutachterausschuss.

Vertragliche Bindungen eigengenutzt

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 60.000 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 südwestlich vom Stadtzentrum im Stadtteil Immigrath in der Volksgartenstraße, welche parallel zur Düsseldorfer Straße verläuft direkt gegenüber vom Volksgarten.

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 und der S-Bahnhof Langenfeld Rheinland sind fußläufig zu erreichen.

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

Naherholungsmöglichkeiten findet man in angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie im Volksgarten.

Unmittelbare Nachbarschaft

Überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung hinter Vorgärten in offener Bauweise.

Immissionen

Anlässlich der Besichtigung waren keine nennenswerten Belastungen wahrnehmbar, welche über die Durchschnittlichen Belastungen im Richtwertgebiet hinausgehen.

Lagequalität

gute Wohnlage

2.2 Gestalt und Form

Topographie

Ebenes Gelände auf der Gartenseite nach der Terrasse fallend.

Grundstückszuschnitt

Form: Überwiegend regelmäßiger Zuschnitt die rückwärtige Grenze verläuft schräg.
Breite: ca. 16,0 m
Tiefe: ca. 48,0 m bis ca. 53,0 m

Orientierung/Belichtung

Vorderseite: Osten (zur Straße)
Rückseite: Westen
Eingang: Norden
Terrasse: Westen

2.3 Erschließung/Bodenzustand

Straßenart

Anliegerstraße

Straßenausbau

In Schwarzdecke befestigte Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen in Betonplatten; Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn und in Längsparkbuchten, diese befestigt in Betonpflaster, Baumbestand.

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 Wohnbaufläche ausgewiesen.

B-Plan

Es besteht kein Bebauungsplan. Die Bebauung richtet sich somit nach § 34 BauGB und somit in Anlehnung an die Umgebungsbebauung.

Das Grundstück mit der Besonderheit, dass auf benachbarten Grundstücken eine Bebauung in 2. Reihe erfolgt ist. Ob eine solche Bebauung für das Grundstück alleine oder mit dem angrenzenden Nachbargrundstück erreicht werden kann, bedarf zur Klärung eine Bauvoranfrage.

Aufgrund der gegebenen Situation (Fläche für Zufahrt, Wertminderung des Bewertungsobjektes aufgrund einer Hinterbebauung) wird eine solche Möglichkeit nicht als wirtschaftlich angesehen.

Baugenehmigung

Neubau eines Wohnhauses.

Baulast

2.5 Grundbuch

3. Gebäude- und Grundstücksbeschreibung

3.1 Außenanlagen

Vor- und Hausgarten

Der Vorgarten mit einer Teileinfriedung durch Sockelmauerwerk aus Natursteinen, der Außenstellplatz und die Garagenzufahrt/Hauszugang befestigt in Betonpflaster.

Linksseitig ein gestrichenes Stahltor mit Zugangsmöglichkeit in den Garten. Die Begrünung im Vorgarten durch Ziersträucher.

Die Terrasse befestigt in Natursteinplatten der linksseitig gelegene Gartenweg in Schotter, eingefasst durch Klinkersteine.

Der Garten begrünt durch Rasenflächen, Baumbestand, Ziersträucher und immergrüne Anpflanzungen. Spielgeräte und Gartenhaus ohne nennenswerten Restwert.

Die massive Kelleraußentreppe ausgeführt mit gestrichenen Stufen und Stützwänden in Putz. Eine Stützwand mit Betonabdecksteinen und aufgesetztem gestrichenen Stahlgeländer und Stahlhandlauf; Versickerung.

Die Einfriedungen durch unterschiedliche, in Kunststoff ummantelte Maschendrahtzäune an Stahlpfosten. Rechtsseitig der Zufahrt eine Grüne Hecke des Nachbarn.

Im Garten ein Brunnen.

Anschlüsse

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, Gas und elektrischen Strom sowie einem Telemedienanschluss und einer SAT-Anlage.

3.2 Aufbauten

Art des Gebäudes

Unterkellertes zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss ohne Genehmigung sowie einer Garage mit Verlängerung diese ebenfalls ohne Genehmigung.

Grenzverhältnisse

Freistehendes Wohnhaus die Garage im rechten Bauwich.

Baujahr

Genehmigung vom 27.09.1962.
Gebrauchsabnahme vom 20.12.1963.

Bewertungsbaujahr

Das Wohnhaus wurde ca. 1963 errichtet und ist bezogen auf dieses Baujahr zum Bewertungsstichtag 61 Jahre alt. Für Gebäude dieses Alters sieht die Wertermittlung die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auf Grundlage der in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungen und baulichen Veränderungen vor.

Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wurde das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen, veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 18.10.2012 und der ImmoWertV herangezogen.

Das in 2010 erworbene Haus wurde in den anschließenden Jahren in Teilbereichen umfangreich renoviert und modernisiert.

- Dacheindeckung inkl. Wärmedämmung
- Dachgeschossausbau (ohne Genehmigung) komplett
- Wärmedämmputzfassade
- neue Bäder sowie Ver- und Entsorgungsleitungen
- Eingangstürelement und einzelne Fenster und Kunststoffrollläden mit elektrischem Antrieb
- Renovierung des Innenausbaus und kleiner Umbauarbeiten
- Ergänzungen in der Elektroinstallation
- Elektrisch betriebenes Garagentor (Sektionaltor)

Darüber hinaus wurden die erhaltenen Kunststofffenster mit Isolierverglasung 1998 und 1999 eingebaut und die Elektroinstallation war bereits vor 2010 überarbeitet und danach erweitert worden.

Die Entwässerung vom Haus zum Kanal in der Straße wurde erneuert.

Die modifizierte Restnutzungsdauer beträgt, bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Alter von 61 Jahren bei 14 Punkten Modernisierungsgrad (ermittelt aus den Modernisierungselementen), einen Wert zwischen 46 und 58 Jahren, ermittelt unter Zuhilfenahme der Formel aus der ImmoWertV rund 49 Jahre.

Bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer erhalte ich ein fiktives Alter von 31 Jahren oder als
fiktives Bewertungsbaujahr 1993.

3.3 Ausführung und Ausstattung

Hinweis	Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich der Ortsbesichtigung festgestellt oder mir beschreiben wurden. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.
Konstruktion	Massive Bauweise mit Mauerwerkswänden, die Geschosdecken in Beton.
Dach	Satteldach mit Pfanneneindeckung die Entwässerung über Zinkrinnen und Fallrohre, Dachflächenfenster.
Fassade	Farbige Wärmedämmputzfassade zur Gartenseite ein Balkon.

Fenster	Weißer Isolierverglaste Kunststofffenster überwiegend mit Kunststoffrollläden und elektrischen Antrieben sowie abschließbaren Beschlägen. Zur Terrasse und Balkon Fenstertürelemente und Türen in Kunststoff mit Isolierverglasung.
Eingangsbereich	Der Hauszugang erfolgt über die in Betonpflaster befestigte Zufahrt. Das dreiteilige Eingangstürelement in Kunststoff, die Eingangstür mit Teilverglasung und Stoßgriff, die beiden feststehenden Seitenelemente mit Isolierverglasung in Ornamentglas. Das Eingangspodest ist in Naturstein, das Vordach in Beton mit Blechabdeckung. An die Fassade montiert der Briefkasten und die Außenbeleuchtung. Die Klingeleinrichtung ist noch nicht fertiggestellt, das Kabel hängt aus der Fassade. Die Eingangsdielen in Natursteinboden, die Wände in farbig gestrichenen Putz, die Decke gespachtelt und geweißt.
Innentüren	Weißer in Kunststoff beschichtet Türblätter in ebensolchen Zargen. Mehrere Türen ausgeführt mit Teilverglasung, zwischen Küche und Essbereich eine Schiebetür.
Treppe/Treppenhaus	Die Treppe in den Keller in Beton mit in Naturstein belegten Tritt- und Setzstufen das schmiedeeiserne Geländer ist gestrichen seitlich der Handlauf als Seil ausgeführt. Zum 1. Obergeschoss eine Betontreppe mit in Eiche furnierten Stufen und mittig gelegenen Teppichläufer. Das schmiedeeiserne Geländer ist gestrichen. Gegenüberliegend ein Handlauf der im Antritt in ein Geländer übergeht. Zum Dachgeschoss eine schmale Wangentreppe mit in Teppichware ummantelten Stufen, der Handlauf in Naturholz.
Fußböden	Im Erdgeschoss in Naturstein, Fliesen und Eichenparkett, im Obergeschoss in PVC und Teppichware sowie in Eichenstabparkett.
Wände/Decken	Die Wände in farbig gestrichenem Putz, im Obergeschoss in Farbtapeten, die Decken gespachtelt und geweißt. Küche mit Fliesenspiegel.

Sanitärinstallation

Badezimmer Erdgeschoss:

Ausgeführt mit Badewanne, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken. Die Wände knapp über türhoch mit Fries und der Boden in Fliesen. Natürliche Belichtung und Belüftung über Isolierverglaste Fenster mit Ornamentverglasung. Gussheizkörper mit Thermostatventil.

Badezimmer Obergeschoss:

Ausgeführt mit bodenebener Dusche mit Glasspritzschutz, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten und 2 Waschbecken mit Unterschrank. Die Wände knapp über türhoch mit Freis und der Boden in Fliesen. Eingebaut ein Heizkörper als Handtuchhalter, natürliche Belichtung und Belüftung über Fenster und mechanischer Lüftungseinrichtung.

Kleines Badezimmer Obergeschoss Mädchenzimmer:

Ausgeführt mit bodenebener Dusche mit Spritzvorhang, Stand-WC mit Hängespülkasten und Waschbecken. Die Wände knapp über türhoch mit Fries und der Boden in Fliesen. Natürliche Belichtung und Belüftung über Fenster.

Innenliegendes WC Obergeschoss:

Ausgeführt mit wandhängendem WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken. Die Wände ca. 1,10 m hoch gefliest darüber Mustertapete und der Boden in Fliesen; mechanische Lüftungseinrichtung.

Terrasse

Abgehend vom Wohnzimmer und Essbereich erschlossen über ein zweiflügeliges Fenster-Tür-Element und eine isolierverglaste Tür, der Boden in Natursteinplatten die Teilüberdachung durch den darüber liegenden Balkon.

Balkon

Wird über das Elternschlafzimmer über ein Fenster-Tür-Element und über das Kinderzimmer über eine isolierverglaste Kunststofftür erschlossen. Der Oberbelag wurde entfernt, die geflieste Oberfläche ist ursprünglich das Geländer in gestrichenem Stahl. Die Überdachung erfolgt durch das Dach, die Untersicht ist in gestrichenem Nut- und Federholz, zusätzliche Verschattung über Markise.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss wurde ohne Genehmigung zu Wohnzwecken ausgebaut.

Die Böden in Fliesen und Teppichware, die Wände in strukturierten Putzoberflächen oder in weiß gestrichenen Putzflächen. Die Holzdachkonstruktion wurde freigelegt.

Belichtung über erneuerte isolierverglaste Fenster und Holzdachflächenfenster, die Beheizung als Fußbodenheizung.

Das Badezimmer ausgeführt mit bodenebener Dusche mit Glasspritzschutz, wandhängendem WC mit eingebautem Spülkasten und Waschbecken. Die Wände türhoch und der Boden in Fliesen, Heizkörper als Handtuchhalter, natürliche Belichtung und Belüftung über isolierverglastes Fenster. Warmwasser über Elektrodurchlauferhitzer.

Ein französisches Fenster mit schmalem Austritt auf einen Rost, das Geländer in gestrichenem Stahl, die Tür in Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden.

Ich schätze den Mehrwert durch den nicht genehmigten Ausbau auf 500 €/m^2 oder ca. $80 \text{ m}^2 \times 500 \text{ €/m}^2 = 40.000 \text{ €}$.

Spitzboden

Der Spitzboden ohne Standhöhe.

Zugang über eine Holzeinschubtreppe, der Boden in OSB-Platten, die Belichtung über Dachflächenfenster. Sichtbar die Holzsparren sowie eine Sparrendämmung.

Elektroinstallation

Unterputzanlage welche mit den Jahren erneuert wurde. Im Keller ein großer Sicherungskasten, im Dachgeschoss eine Unterverteilung.

Heizung

Überalterte Gaszentralheizung mit separatem Warmwasserspeicher.

Im Gebäude überwiegend Gussheizkörper mit Thermostatventilen, vereinzelt Konvektorheizkörper.

Das Dachgeschoss hat eine Fußbodenheizung.

Warmwasser

Zentral, im Dachgeschoss ein Elektrodurchlauferhitzer.

Keller

Der Keller wird über die oben beschriebene Treppe erschlossen.

Die Böden in Waschküche und Diele in Fliesen, im Hobbyraum in Teppichware, ansonsten in gestrichenem Estrich. Die Wände (auch in Beton) und die Betondecke sind geweißt, zum Teil auch in Putzflächen und geweißt. Die Kellertüren in Holz und Stahl.

In der Waschküche Maschinenstandplätze, der Boden in Fliesen, die Wände und die Decke sind geweißt.

Die Kellerfenster in gestrichenem Stahl mit Einfachverglasung und Lochblechvergitterung oder in Stahl mit Vergitterung. Im Spielkeller ein großes Kunststofffenster mit Isolierverglasung außen davor ein gefliester Lichtschacht und Abboschung in Betonpflanzsteinen.

Zwei Räume haben Heizkörper mit Thermostatventilen. Ein Raum mit Teilverfliesung, mehrere Wasseranschlüsse im Keller; Versickerungsöffnung in der Kellerbodenplatte.

Die Kellerausgangstür ist in gestrichenem Stahl mit ebensolcher Zarge.

In der Waschküche zur Außenwand erkennbare Feuchtigkeit.

Garage

Die Garage wurde im rechten Bauwich errichtet. Sie setzt sich aus einer genehmigten Garage und einer nicht genehmigten gartenseitigen Erweiterung zusammen. Beide Gebäudeteile wurden in massiver Bauweise errichtet.

Flach geneigtes Dach in Bitumeneindeckung, die Entwässerung über Rinne und Fallrohr. Die Fassade zur Straße in gestrichenem Putz passend zum Haus, die Attika hat eine Blechabdeckung, die Fassade auf der Gartenseite in hellen Fliesen.

Zufahrt über ein elektrisch betriebenes Sektionaltor, der Boden in gestrichenem Estrich, die Wände und Decken geweißt. Das Fenster in Glasbausteinen, die Tür zum Garten in Blech.

Die Garage mit Strom und Wasseranschluss.

Auf der Stirnseite eine weitere Tür und eine Stahltreppe.

Die nicht genehmigte Garagenerweiterung wird wertneutral betrachtet.

Besonders bewertete Bauteile Kellertreppe, Vordach, Balkon, Markise.

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 Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand. Lediglich die Fassade zur Straßenseite erfüllt dies nicht.

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

- am Regenfallrohr hinten rechts (läuft bei Starkregen über und in den Kellerraum)
- an der Garage (Mauerwerk rechtsseitig vom Tor beschädigt, in der Garagenerweiterung Feuchtigkeitsschaden)
- an der Hauseingangstür (schließt nicht mehr Dicht, Klingeleinrichtung nicht angeschlossen/fertiggestellt)
- an der Wand Essen/Küche (kleiner Riss)
- an der Fassade (Verfärbungen)
- im Keller (Feuchtigkeit in der Waschküche zur Außenwand)
- an der Kellerausgangstür (Schließmechanismus zu ersetzen, klemmt)
- am Balkon (beginnende Undichtigkeit, Oberbelag wurde entfernt, unfertiger Anstrich an den Stahlstützen)
- Brüstung Treppe DG (Abdeckung fehlt)

Ich schätze die Instandhaltungsrückstellung, auch unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und des Gesamtzustandes, auf rund **10.000 €**.

Grundrissliche Lösung Wird heutigen Anforderungen gerecht.

Es wurden abweichend von den mir vorliegenden Plänen grundrissliche Veränderungen durchgeführt.

Im Keller besteht kein Heizölraum mehr. Dieser wurde mit dem benachbarten Raum zusammengelegt. Der Vorratskeller wurde aufgeteilt in einen Flur und 2 Kellerräume.

Im Erdgeschoss wurde das WC nicht ausgeführt, das Bügelzimmer ist die Küche und die Küche ist das Esszimmer.

Im Obergeschoss wurde ein separates WC auf der Fläche des Bades abgeteilt und im Mädchenzimmer befindet sich ein kleines Duschbad im Bereich der Kochecke.

Belichtung

Befriedigend bis gut belichtet

3.5 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Ein ca. 226 m² großes, freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und einem Außenstellplatz sowie mit einem nicht genehmigten Dachgeschossausbau das Ganze in dem fiktiven Bewertungsbaujahr entsprechender guter Ausführungs- und Ausstattungsqualität auf einem unregelmäßig kompakt geschnittenen Grundstück in guter Wohnlage von Langenfeld-Immigrath bei guter Kfz-, Nahverkehrs- und Einkaufsanbindung.

4. Wertbestimmende technische Daten

4.3 Wohnfläche

insgesamt	rd.	<u>226 m²</u>
-----------	-----	---------------------------------

Nutzfläche DG überschlägig ermittelt	rd.	<u>80 m²</u>
--------------------------------------	-----	--------------------------------

4.4 Brutto-Grundfläche

insgesamt	rd.	<u>516 m²</u>
-----------	-----	---------------------------------

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.3 Ermittlung des Bodenwertes

Grundstücksgröße x Richtwert x Anpassung = Bodenwert

lfd. Nr. 1 Flurstück 27

807 m² x 640 €/m² x 0,84 = rund

433.800 €

Das entspricht bei 226 m² Wohnfläche und 80 m² Nutzfläche einem Bodenwertanteil von rund 1.418 €/m².

7. Sachwertermittlung

7.2 Berechnung des Sachwertes

Gebäudesachwert	459.900 €
Zeitwert der Außenanlagen	15.000 €
Bodenwert	+ 433.800 €
vorläufiger Sachwert zum Wertermittlungsstichtag somit	908.700 €
Marktanpassung:	772.400 €
Besondere objektspezifische Merkmale	
Ohne Genehmigung ausgebautes DG siehe Ziffer 3.3	+ 40.000 €
Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	- <u>10.000 €</u>
Sachwert am Wertermittlungsstichtag	<u>802.400 €</u>

8. Ertragswertermittlung

8.2 Berechnung des Ertragswertes

Rohertrag	28.740 €
Bewirtschaftungskosten (abzüglich):	- <u>4.340 €</u>
Reinertrag somit jährlich	24.400 €
Gebäudeertragswert	333.400 €
Bodenwert	+ 433.800 €
Vorläufiger Ertragswert	767.200 €
Besondere objektspezifische Merkmale	
Ohne Genehmigung ausgebautes DG siehe Ziffer 3.3	+ 40.000 €
Instandhaltungsrückstellung siehe Ziffer 3.4	- <u>10.000 €</u>
Ertragswert am Wertermittlungsstichtag	<u>797.200 €</u>

9. Verkehrswert

9.1 Verkehrswertermittlung

Für das Bewertungsobjekt wurden der Sach- und unterstützend der Ertragswert ermittelt. Einfamilienhäuser dienen, wie bereits unter Ziffer 5.3 ausgeführt, überwiegend der Eigennutzung. Daher wird der Verkehrswert aus dem unter Ziffer 7.2 ermittelten Sachwert von 802.400 € abgeleitet. Der unterstützend ermittelte Ertragswert liegt in einer ähnlichen Größenordnung.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt, schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungstichtag auf rund

800.000 €

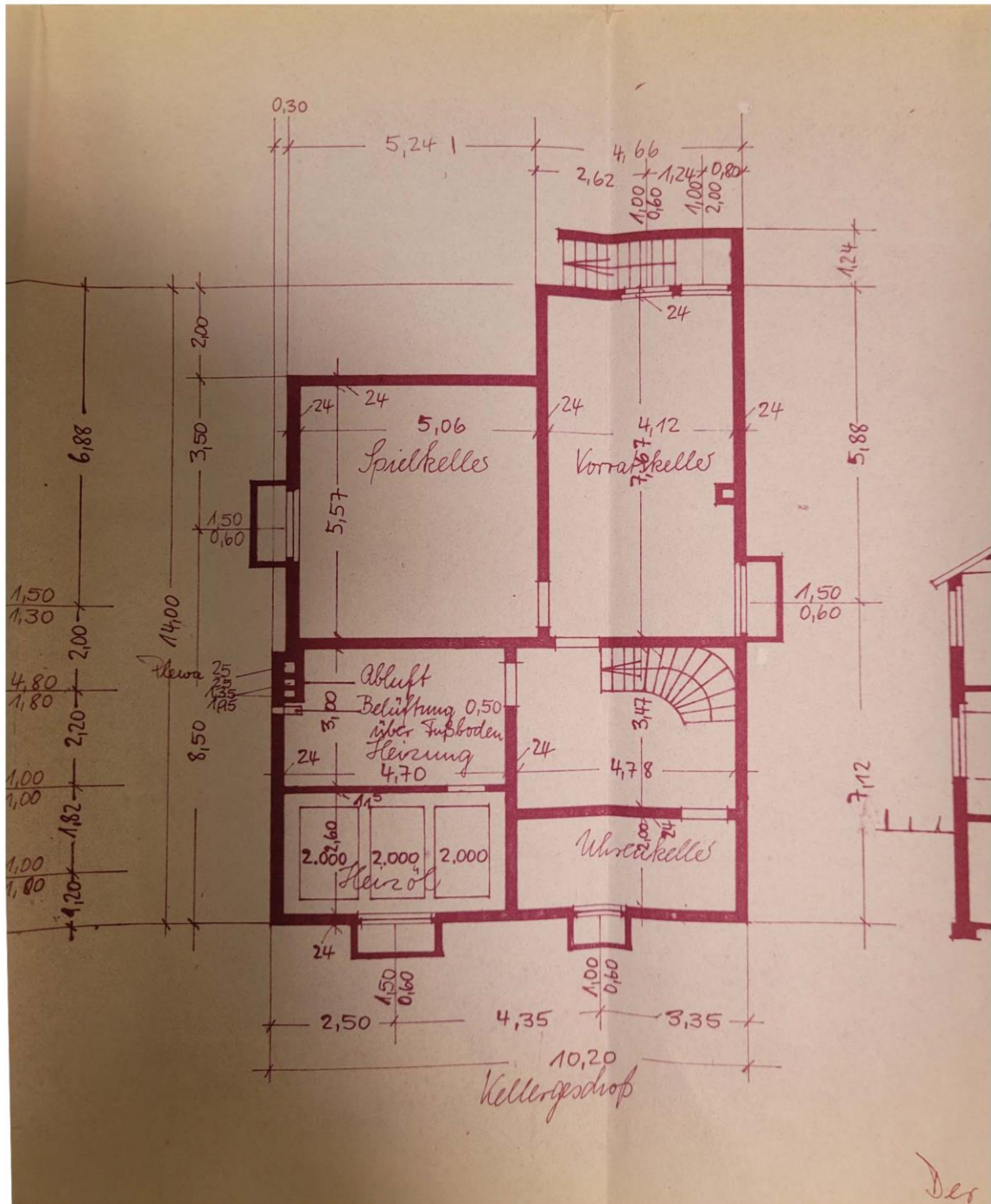
(achthunderttausend Euro)

Das entspricht bei 226 m² Wohnfläche inkl. Garage und Außenstellplatz und nicht genehmigten Dachgeschossausbau, einem durchschnittlichen Wert von rund 3.540 €/m², einen Wert, den ich unter Berücksichtigung der Lage und der Größe des Hauses sowie des Alters des Gebäudes und des Zustandes sowie dem schwächer tendierenden Immobilienmarkt als marktgerecht erachte.

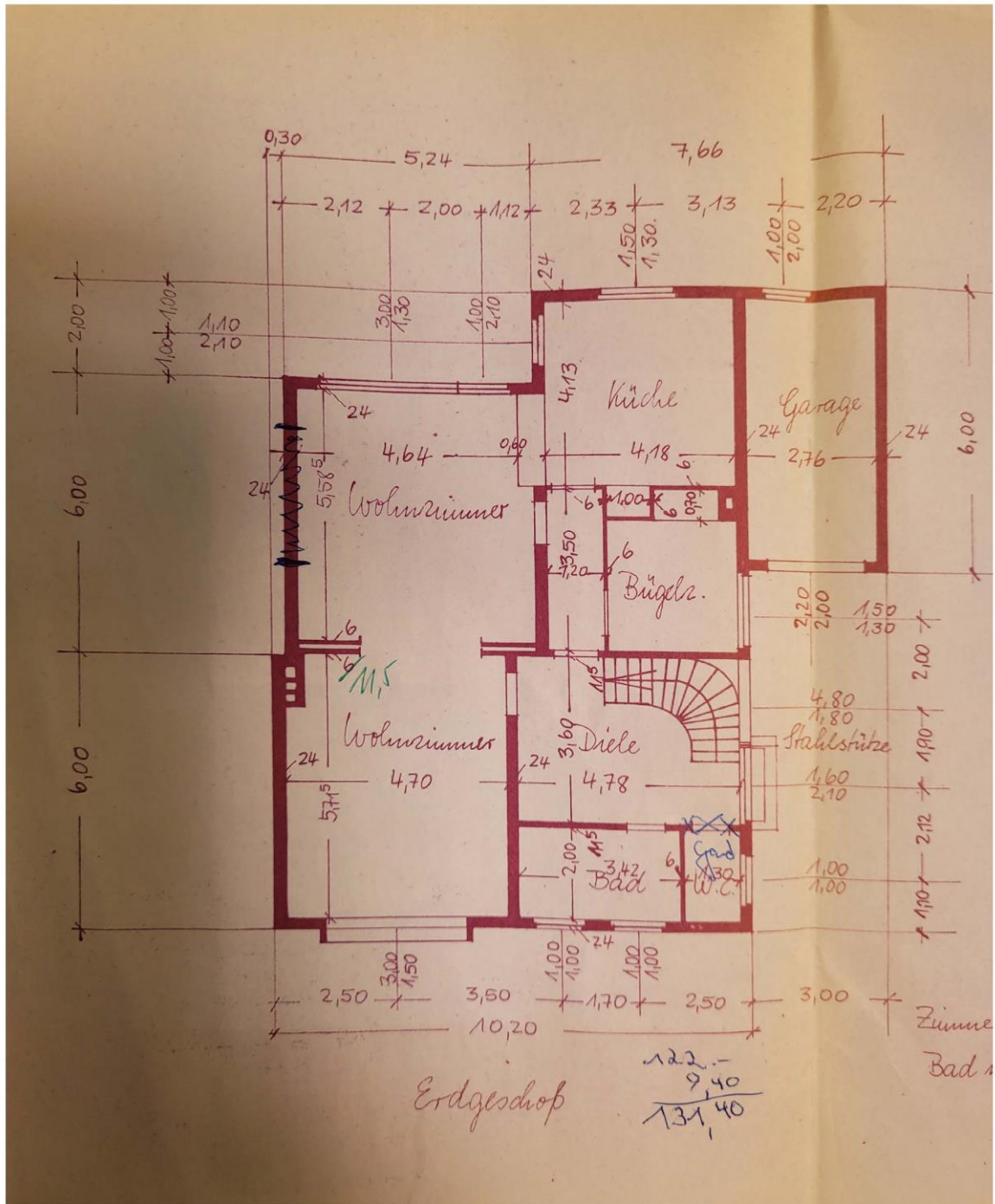
9.2 Zu den übrigen Punkten des Gutachtenauftrags

Auskunft über Erschließungsbeiträge, Altlasten, Wohnungsbindung sowie Baulasten wurden eingeholt.

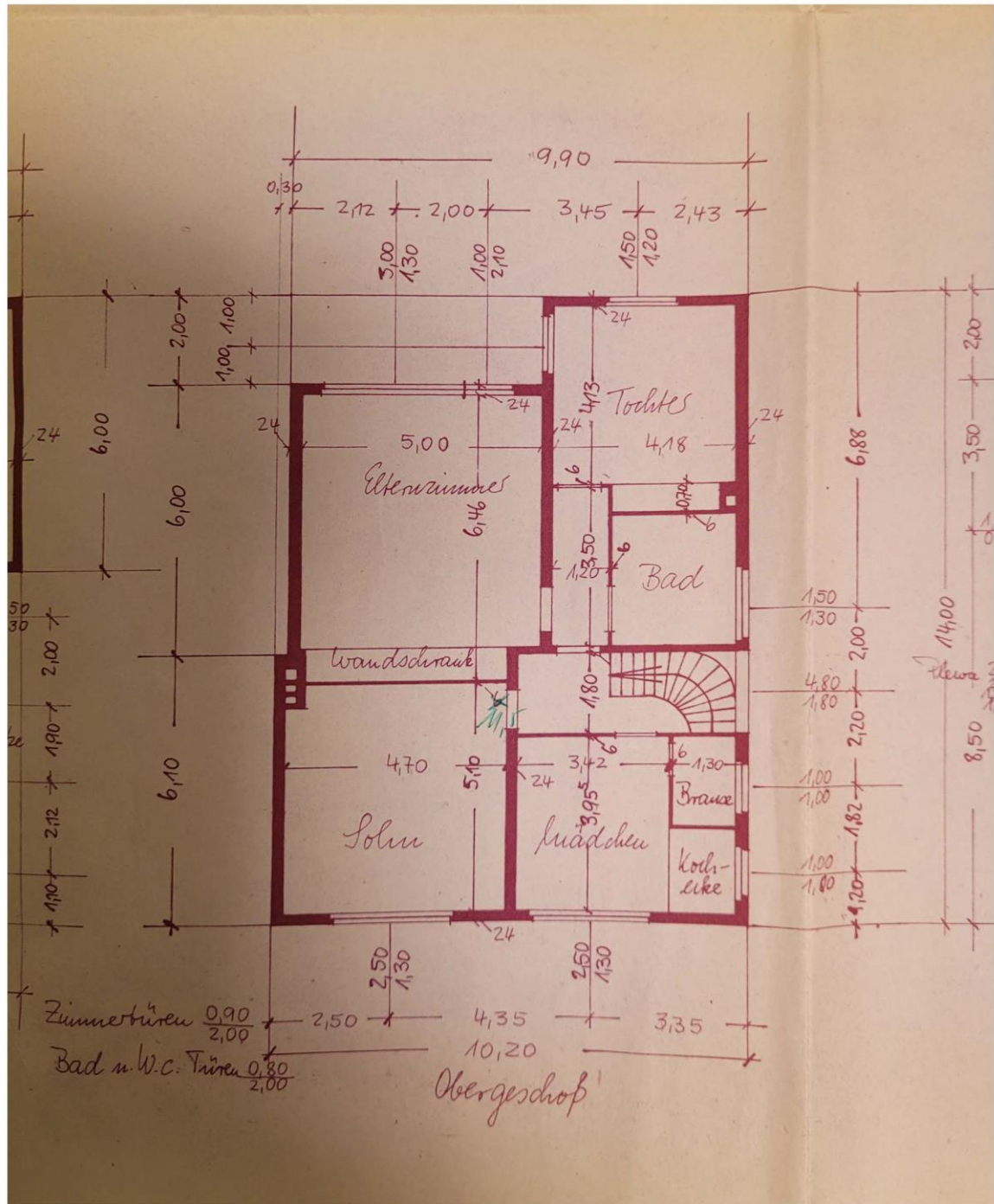
Langenfeld, den 26.02.2024



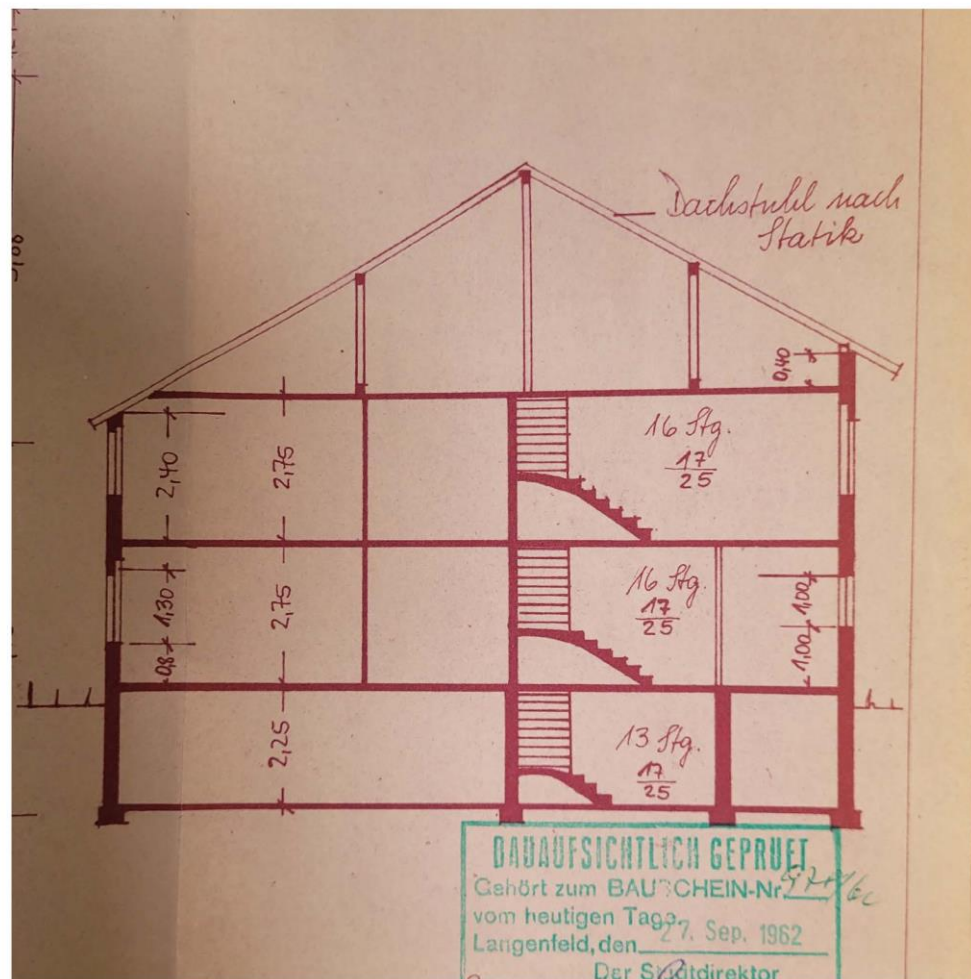
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



SCHNITT



Straßenansicht



Hauseingang



links Außentreppe



rechts Terrasse



Garten



Gartenansicht