

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER



von der Industrie- und Handelskammer zu Köln
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-ständi-
ger für die Wertermittlung von bebauten und unbe-
bauten Grundstücken.

50259 PULHEIM, den 13.01.2025
HAUPTSTRASSE 69
TEL.: 0 22 38 / 96 51 02
FAX : 0 22 38 / 96 51 222
E-mail: buero@gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 24.261

Internetversion
(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

EXPOSÉ

(Auszug aus dem Gutachten)

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
18.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Zweifamilienwohnhaus (freistehend) mit einer
PKW - Garage
Moltkestraße 27

42799 Leichlingen

Auftraggeber:

Amtsgericht Leverkusen
Gerichtstraße 9

51379 Leverkusen (Opladen)

Teilungsversteigerungssache

XXX ./ XXX

AZ: 42 K 2 / 24



1. Vorbemerkung

Die vorliegende Kurzfassung des Verkehrswertgutachtens enthält dem Zweck entsprechend lediglich stark verkürzte (auszugsweise) Inhalte.

Personen- und adressenbezogene Daten sind aufgrund des Datenschutzes nicht enthalten bzw. durch Platzhalter (X) ersetzt. Datum und Unterschrift siehe Gutachten.

Das vollständige Gutachten (inkl. Berechnungen, Wertermittlung, Anlagen) kann bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Leverkusen, Gerichtstraße 9, 51379 Leverkusen (Opladen) eingesehen werden. Die Terminvergabe zur Einsichtnahme in das vollständige Gutachten erfolgt über der Online Portal www.ag-leverkusen.nrw.de.

Urheberschutz

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten einschließlich aller Anlagen ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch von Teilen daraus, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des ö.b.u.v. Sachverständigen Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt gestattet.

2. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Freistehendes **Zweifamilienwohnhaus**, voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und teil ausgebautem Dachgeschoss sowie einem erdgeschossigen Anbau.

Bodenwert		€	241.500.-
Grundstücksgröße:	684 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 460.-		
Sachwert		€	278.300.-
Ertragswert		€	263.200.-
Wohnfläche WoFIV:	rd. 124 m ²		
PKW - Garage:	1 Stck.		
Jährlich marktüblich			
erzielbarer Rohertrag:	€ 11.460.-		
Rohertragsfaktor:	22,97		
Liegenschaftszins:	1,50 %		
Baumängel und -schäden:	€ - 50.000.-		
Verkehrswert / Marktwert			
(rd. € 2.242.- je m ² Wohnfläche inkl. der			
PKW - Garage)		€	278.000.-

3. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Die Stadt Leichlingen liegt Luftlinie gemessen rechtsrheinisch ca. 15 km nördlich der Leverkusener Stadtmitte und ca. 25 km nördlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof.

Die direkte Nachbarschaft ist überwiegend mit Einfamilienwohnhäusern offen bebaut, teilweise mit Gewerbeobjekten und einem Supermarkt. Im weiteren Umfeld befinden sich Schulen und Kindergärten. Das Zentrum von Leichlingen um den Bereich des " Stadtparks an der Wupper " liegt Luftlinie ca. 1.100 m östlich.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere Wohnlage zu bezeichnen.

4. Grundstücksbeschreibung

Erschließung:

Die Straße " Moltkestraße " ist als Durchgangsstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 12,70 m breit; die Straße hat beidseitig plattierte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. der Auskunft der Steuern und Abgaben der Stadt Leichlingen vom 30.08.2024 werden Erschließungsbeiträge (nach den früheren Straßenkostenrecht, dem Bundesbaugesetz vom 23.06.1960 und dem Baugesetzbuch (BauGB)) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Ein Straßenbaubeitrag gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) ist zur Zeit nicht zu entrichten. Straßenlandabgaben sind nicht zu erwarten; vorbehalten bleibt die Erhebung eines Straßenbaubeitrages für eventuelle spätere Erneuerungs- oder Verbesserungsmaßnahmen.

Altlasten:

Nach einer schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 29.08.2024 des Amtes für Umweltschutz des Rheinisch - Bergischen Kreises ist das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen gem. § 8 Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst; es liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen i. S. des BBodSchG vor.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand bestehen für die Folgenutzung(en) aus Sicht der Abteilung Boden- und Grundwasserschutz keine Einschränkungen.

Eine Beeinträchtigung des Grundstückes ist nachzeitigem Erkenntnisstand nicht zu besorgen.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können. Gem. Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind (Altablagerungen) sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (...) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Gem. BBodSchG § 2 Abs. 6 sind altlastenverdächtige Flächen Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Leichlingen ist der Bereich des Be-wertungsgrundstücks als " G " - Gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Nach einer Online Recherche *) im Internetportal der Stadt Leichlingen (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 29.08.2024 liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB.

Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen:

" Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaften ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. (...). "

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück gem. § 3 ImmoWertV als baureife Fläche, die nach öffentlich - rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist zu beurteilen.

Es ist nicht geprüft worden, ob das Gebäude / die Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet worden sind.

Art und Maß der vorhandenen Bebauung:

GRZ (§ 19 BauNVO) = 0,20

" wertrelevante " GFZ = 0,30

Denkmalschutz:

Das vorgenannte Gebäude ist in der aktuellen Denkmalliste der Stadt Leichlingen (Konservator - Denkmalbehörde) gem. § 2 DSchG NRW nicht als Baudenkmal eingetragen.

*) Abrufbar unter <https://www.leichlingen.de/bauen-wirtschaft-und-mobilitaet/stadtplanung/bauleitplanung/bebauungsplaene-bplaene>.

Baulasten:

Baulasten gem. § 85 BauO NRW sind nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Leichlingen vom 03.09.2024 auf dem zu bewertenden Grundstück nicht eingetragen.

Ob auf den unmittelbaren Nachbarflurstücken sind begünstigende Baulasten eingetragen sind, wurde nicht geprüft. Der Bodenwertermittlung wird der baulastfreie Bodenwert zugrunde gelegt.

6. Ergänzende Angaben

Wohnungsbindung:

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. Schreiben Sozialamtes der Stadt Leichlingen gem. WFNG NRW vom 30.08.2024.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen nicht.

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Objekt durch der Antragsgegner Herrn XXX im Erdgeschoss eigengenutzt; es bestehen keine Mietverträge / -erträge. Das Obergeschoss ist z.Zt. leerstehend.

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden Objekt wird kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

7. Bebauung

Zweifamilienwohnhaus, freistehend,

voll unterkellert, mit 2 Vollgeschoss, einem voll ausgebauten Dachgeschoss und einer nicht ausgebauten Dachspitze, sowie einer PKW - Garage, enthaltend:

Kellergeschoss:

Treppen / Kellerflure, Heizungsraum, Kellerraum, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:

Treppen, Flur, Zimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad.

Obergeschoss: *)

Treppen, Flur, 3 Zimmer, Bad.

Dachgeschoss: **)

Flur, Bad, Zimmer.

Besonders zu bewerten:

- Hauseingang (Vordach),
- Freitreppe,
- Terrassenüberdachung (Holzkonstruktion, Stegplatten),
- PKW - Kleingarage (Mauerwerksbau, Kratzputz, Betonbodenplatte, Estrich, Stahlschwinger).
- Gartenhaus (ohne Wertansatz).

*) Die Raumordnung ist lt. Pläne von 1919 erfolgt.

**) Der aktuelle Grundriss des ausgebauten Dachgeschosses liegt dem Unterzeichner nicht vor.

8. Baubeschreibung

Umfassungswände:

allgemeiner Ziegel- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Betonkappendecke, Betontreppe, Fliesenbelag.

Decke über Erdgeschoss:

Betonkappendecke, Holzwangentreppe, Textil.

Decken über den Obergeschossen:

Betonkappendecke, Holzwangentreppe, Textil.

Dach:

Satteldach, Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Ziegeldeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre.

Fassade:

Putzflächen (Strukturputz, gelb), Sockel abgesetzt (grau).

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Fliesen, Geschossen: Estrich, Zimmer / Flur / Küche: Fertigparkett, Textil, Fliesen, Bäder: Fliesen.

Fenster:

PVC - Fenster, Isolierverglasungen, teils Metallfenster, " thermisch nicht getrennt ", Dreh- / Drehkippschläge, teilweise Rollläden, Dachflächenfenster, Stahlkellerfenster.

Türen:

PVC - Metall - Glas - Haustür, Klingel- und Briefkastenanlage, Innentüren: Holztüren und Holzzarge, Metallbeschläge.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, teils Holzverkleidung, Bäder: Wandfliesen.

Decken: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Holzdecken (Nut- und Federbretter).

Sanitärausstattung:

Duschbad (EG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken, Duschtasse mit Abtrennung (weiße Sanitärelemente), Handtuchheizung, Bodenfliesen, Wandfliesen (raumhoch gefliest), normale Ausstattung, dem Modernisierungsjahr (ca. 1990 er Jahre) entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten normaler Standard.

Duschbad (OG): Stand - WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, Duschtasse (moosgrün Sanitärelemente), Bodenfliesen, Wandfliesen (" altrosa " gefliest), einfache Ausstattung, dem Modernisierungsjahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß.

Duschbad (DG): Stand - WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, Duschtasse (beige Sanitärelemente), Bodenfliesen (hellbraun, orthogonal verlegt), Wandfliesen (hellbraun, raumhoch hoch gefliest), natürliche Lüftung, einfache Ausstattung, dem Modernisierungsjahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß bzw. nicht mehr funktionsfähig.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Gaszentralheizung (" Viessmann ", Baujahr ca. 1984) mit zentraler Warmwasserbereitung.

Strom, Wasser / Abwasser, Gas, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Es ist beim Ortstermin insgesamt ein starker Schadens- und Zerstörungsgrad mit einem erhöhten Instandhaltungsrückstau festgestellt worden. Das Objekt ist im derzeitigen Zustand nicht nachhaltig vermietungsfähig.

Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäreanlagen sind einfacher Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Baujahres / Modernisierungsjahres.

Baujahr:

Geschätzt ca. 1920, ca. 1980 Anbau, teils modernisiert ca. 1990 er Jahre.

Grundrisslösung:

befriedigend bis mäßig, familiengerecht, wirtschaftlich günstig geschnitten, Garten mit Südausrichtung.

Bauzustand:

Gem. ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA 2021 werden gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5, Satz 1 Modellansätze für die übliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern von durchschnittlich 80 Jahren angegeben.

Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV Teil 3, Abschnitt 3 ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5, Satz 1) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 zu ermitteln. Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel $AWMF = \frac{RND}{GND}$), es sei denn das gem. § 10 Absatz 2 (Grundsatz der Modellkonformität) Abweichendes gilt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird vielmehr unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks angesetzt.

Die fiktive Verjüngung des Bewertungsobjekts erfolgte in Orientierung an das Punkteschema "Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen" gemäß Anlage 2 Nummer 2. Hierbei wurde ein geringer Modernisierungsgrad zugrunde gelegt.

Befriedigend; die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird fiktiv geschätzt auf 15 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahren.

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Die Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten (Schätzung über Einzelpositionen), die zur Beseitigung der behebbaren Mängel und Schäden aufzuwenden sind, geschätzt. Die Zusammenstellung dieser Kostenschätzung *) entspricht der normalen Markteinschätzung für die anzusetzende Wertminderung. Folgende Minderwerte (erhöhter Reparaturaufwand bezogen auf das Wohnhaus) sind im Vergleich zu einem Zweifamilienwohnhaus gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

*) In Anlehnung an: "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 151. Ergänzung.

- erhöhte Feuchtigkeitsausblühungen / Schimmelpilzbildungen im Kellergeschoss,
- " Nikotinschäden " an den Wänden / Decken,
- teils Heizungsleitungen auf " Putz ",
- mäßiger Zustand im Dachgeschoss z.Zt. nicht nutzbar,
- starke Abnutzung der Oberboden,
- veraltet Heizungsanlage,
- verfaulte Fensteranlagen (Dachflächenfenster),
- versottete Kamin,
- Wintergarten in der Eigenleistung,
- insgesamt mäßiger Allgemein- und Pflegezustand,
- allgemeiner Modernisierungsrückstau nahezu in alle Gewerk umfassend.

pauschale Wertminderung wegen

Baumängel / -schäden:

€ 50.000.-

(...) entspricht rd. €/m² 403.- bei rd. 124 m² Wohnfläche.

Die vorgenannte Wertminderung für Bauschäden und -mängel ist nicht mit den Kosten einer notwendigen umfangreichen vollständigen Sanierung / Modernisierung des Gebäudes der schadhaften Bauteile identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.

In dem Objekt besteht ein allgemeiner, erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau in Bezug auf die Elektro- und Sanitärinstallationen, die Heizungsinstallationen sowie dem Innenausbau. Energetisch entspricht das Gebäude baujahresbedingt einer nicht mehr zeitgemäßen, bautechnischen und energetischen Gesamtkonstruktion.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

Holzbefall, Schwammgefahr und Analyse der Baustoffe waren ohne Sachbeschädigung nicht prüfbar. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Für Freiheit von verdeckten und verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

Das Gutachten ist kein Bausubstanz- und / oder Bauschadensgutachten; Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht detailliert geprüft. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie Schäden durch

Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Eine augenscheinliche Prüfung des sichtbaren Holzwerkes ergab keine Auffälligkeiten. Raumluftechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen - Selbstüberwachungsverordnung Abwasser - SÜwVO Abw vom 17. Oktober 2013 (nach § 8, Abs. 3 SÜwVO Abw Prüfung in Wasserschutzgebieten erforderlich) und ein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Außenanlagen:

Grünanlagen, Einfriedungen, Zugangswege, Hausanschlüsse.

Die Baubeschreibung erfasst komprimiert den Bau- und Qualitätszustand als Basis zur Ermittlung der Raum- oder Quadratmeterpreise. Nicht wertverschiebende Ergänzungen oder Abweichungen sind möglich.

Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben oder sachverständigen Annahmen.

9. Zusammenstellung der Wohnflächen (WoFIV)

Zweifamilienwohnhaus

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 124 m² (ohne Anbau / ohne Terrasse) angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Bauzeichnungen o.M. mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

10. Grundbuchdaten

Lt. Grundbuchauszug vom 19.08.2024; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Teilungsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Teilungsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Teilungsversteigerung kein eigener Werteeinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Leverkusen
Grundbuch von	Leichlingen
Blatt	2131
Gemarkung	Leichlingen
Flur	61
Flurstück	994
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Moltkestraße 27.
Größe	684 m ²
Abt. I / Eigentümer / -in	3.1 XXX, geboren am XX.XX.XXXX 3.2 XXX, geboren am XX.XX.XXXX - in Erbengemeinschaft -
Abt. II	<ul style="list-style-type: none">• lfd. - Nr. 1-5 <i>gelöscht,</i>• lfd. - Nr. 6 <i>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Leverkusen, AZ.: 42 K 2 / 24). Eingetragen am 12.01.2024.</i>

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.