

# ZUSAMMENFASSUNG GUTACHTEN



über den **Verkehrswert / Marktwert** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

**Andrea Brüinig**

Betriebswirtin VWA

**Ö. b. u. v. Sachverständige**

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK Köln)

**MRICS**

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors as Chartered Valuation Surveyor

**DIAZert (LF)**

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/IEC 17024

**REV**

Recognised European Valuer (TEGoVA)

Leverkusen, den 26.07.2024

Unser Zeichen: 7324027

Aktenzeichen Gericht: 42 K 7/24

für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück  
Roßlenbruch 23 - 25, 42799 Leichlingen - Mitte

Amtsgericht Leverkusen, Grundbuch von Leichlingen, Gemarkung Leichlingen, Blatt 700, Flur 61, Flurstücke 337, 290, 338, 291

Der **Verkehrswert / Marktwert** wird zum Stichtag 08.07.2024 größtenteils dem äußeren Anschein nach geschätzt auf **210.000 €**



Dies ist eine verkürzte Version des vom Amtsgericht in Auftrag gegebenen Verkehrswertgutachtens. Die Zusammenfassung zeigt lediglich die wichtigsten wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjektes auf. Das Original-Gutachten inkl. aller Anlagen und Fotos liegt beim Amtsgericht zur Einsicht aus.

**SV-Büro Brüinig** · Auf der Ohmer 20 · 51381 Leverkusen · Tel: 0 21 71 - 74 34 292 · Fax: 0 21 71 - 74 34 290

**Kontakt** · E-Mail: [mail@sv-buero-bruenig.de](mailto:mail@sv-buero-bruenig.de) · Web: [www.sv-buero-bruenig.de](http://www.sv-buero-bruenig.de)

**Bankverbindung** · Stadt-Sparkasse Langenfeld · IBAN: DE 59 3755 1780 0000 1044 55 · BIC: WELADED1LAF · Umsatzsteuernr.: 201/5725/1200

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Gegenstand des Gutachtens, Adresse: Zu bewerten ist das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück Roßlenbruch 23 - 25, 42799 Leichlingen - Mitte.

#### **Einzelwerte der Flurstücke:**

Es werden hier die Einzelwerte der Flurstücke ausgewiesen, da dies das Zwangsversteigerungsgesetz so vorschreibt. Die Flurstücke 337 und 338 bilden eine wirtschaftliche Einheit<sup>1</sup>, da Flurstück 338 als Zufahrt nötig ist.

Die Einzelwerte der Flurstücke setzen sich rein rechnerisch wie folgt zusammen:

<b>Flurstück 337</b>	<b>343 m<sup>2</sup></b>	<b>209.516 €</b>
<b>Flurstück 338</b>	<b>2 m<sup>2</sup></b>	<b>400 €</b>
<b>Flurstück 290</b>	<b>1 m<sup>2</sup></b>	<b>42 €</b>
<b>Flurstück 291</b>	<b>1 m<sup>2</sup></b>	<b>42 €</b>

Auftraggeber: Amtsgericht Leverkusen, Gerichtsstraße 9, 51379 Leverkusen.

Aktenzeichen des Auftraggebers: 42 K 7/24.

Auftragsinhalt und Verwendungszweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswerts zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Wertermittlungsfall die Vorschriften des § 5 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung nicht greifen. § 5 Abs. 2 ImmoWertV gibt vor, dass und wie bestimmte Belastungen in Abt. II des Grundbuchs in der Wertermittlung zu berücksichtigten sind. Das Zwangsversteigerungsgesetz gibt jedoch vor, diese Belastungen außer Acht zu lassen, da der Rechtspfleger ggf. im Versteigerungstermin Ersatzwerte angeben wird. Das Gutachten kann somit lediglich zum Zwecke der Zwangsversteigerung genutzt werden.

Tag der Ortsbesichtigung: Ortsbesichtigungen fanden am 03.06.2024 um 9:30 Uhr und am 08.07.2024 um 8:00 Uhr statt.  
Am 03.06.2024 konnte das Haus lediglich von außen besichtigt werden. Am 08.07.2024 konnte Haus Nr. 23 im Beisein der Mieterin besichtigt werden. Der Mieter von Haus Nr. 25 hat eine Innenbesichtigung ohne Beisein des Eigentümers verweigert.

Beendigung der Recherche: 08.07.2024.

**Wertermittlungstichtag: 08.07.2024.**

**Qualitätsstichtag: 08.07.2024.**

<sup>1</sup> Wenn ein Grundstück aus mehreren Flurstücken besteht, kann üblicherweise jedes dieser Flurstücke einzeln veräußert werden. Aufgrund der Nutzung, der das Grundstück unterliegt, ist es teilweise der Fall, dass eine Einzelveräußerung der Flurstücke wirtschaftlich gesehen nicht sinnvoll ist. Es besteht sodann eine wirtschaftliche Einheit.



## 2 Grundstücksmerkmale

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

#### 2.1.1 Lagebeschreibung

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen.
Kreis:	Rheinisch-Bergischer Kreis.
Stadt:	Leichlingen.
Stadtteil:	Mitte.
Infrastruktur:	Die Verkehrsanbindung sowohl an Autobahnen und Schnellstraßen, als auch an öffentliche Verkehrsmittel ist gut. Die Innenstadt verfügt über sämtliche Geschäfte zur Erledigung des täglichen Bedarfs sowie eine Fußgängerzone. Auch Schulen und Kindergärten sind in ausreichendem Maße vorhanden. Das nächste Krankenhaus befindet sich im angrenzenden Leverkusener Stadtteil Opladen.
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt an der Landesstraße L 288, die von Opladen nach Solingen führt.
Roßlenbruch:	Die Straße des Bewertungsobjekts ist eine Hauptdurchgangsstraße und Landesstraße L 288. Das Grundstück befindet sich auf der Ostseite zwischen den Querstraßen Am Beckers Busch und Bremsen.
Wohn- bzw. Geschäftslage / Lagequalität:	Als Wohnlage geeignet; als Geschäftslage geeignet.
Umgebungsbebauung:	Ein- bis zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser, vielfach mit ausgebauten Dachgeschoss, vereinzelt Kleingewerbebetriebe.

#### 2.1.2 Gestalt und Form

Zuschnitt und Topografie:	Leicht abfallendes, rechteckiges und - aus Sicht der Straße - nach Osten ausgerichtetes Grundstück mit einer Straßenfront von ca. 24 m und einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 13 m - 14 m.
---------------------------	--

#### 2.1.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück ist über die Straße Roßlenbruch erschlossen. Es handelt sich um eine öffentliche, vollständig fertiggestellte Straße.
Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse in der Straße:	In der Straße liegen Gas, Kanal, Wasser, Strom, Breitbandkabel und Telefon.
Abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch sind für die vorhandenen Erschließungsmaßnahmen abgerechnet und bezahlt.  Die Kommunalabgaben nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) für den Schmutz- und / oder Regenwasserkanal sind ebenfalls abgerechnet



und bezahlt.  
 Es sind jedoch grundsätzlich Ausbaubeiträge nach § 8 KAG NW zu zahlen, wenn die Straße nachmalig hergestellt, verbessert oder erweitert werden sollte.

Grenzverhältnisse / nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten: Das Objekt ist ein freistehendes Gebäude.

Immissionen / benachbarte, störende Betriebe / sonstige Beeinträchtigungen: Bedingt durch die Lage an einer Landesstraße ist mit entsprechenden Verkehrsimmissionen zu rechnen, vor allem zu den Stoßzeiten.

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.2.1 Grundbuch

Grundbuchdaten: Der vom Amtsgericht bei Auftragserteilung mitgesandte, unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 06.02.2024 dient diesem Gutachten als Grundlage.

Die Grundakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen.

Bestandsverzeichnis:	Amtsgericht	Bezirk	Blatt	Gemarkung
	Leverkusen	Leichlingen	700	Leichlingen

Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung gemäß Grundbuch	Größe
4	61	337	Roßlenbruch 23, 25, Gebäude- und Freifläche, Wohnen	343 m <sup>2</sup>
5	64	290	Straße, L 288, Roßlenbruch	1 m <sup>2</sup>
6	61	338	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Roßlenbruch 23, 25	2 m <sup>2</sup>
7	64	291	Straße, L 288, Roßlenbruch	1 m <sup>2</sup>

Grundstücksgröße: **347 m<sup>2</sup>**

Rechte im Bestandsverzeichnis: Keine Eintragung.

Grundbuchlich in Abt. II gesicherte Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 1, lastend auf Flurstücken 337 und 290: Wegerecht zu Gunsten von Flur 61, Flurstücke 85, 366, 915, 177, 359, 488, 489 sowie Flur 64, Flurstück 178; eingetragen am 23.09.1909.

Lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für XXX, geb. am xx.xx.1921; eingetragen am 28.01.2010. Gemäß den uns übertragenen Informationen ist der Berechtigte mittlerweile verstorben.

Lfd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Leichlingen Flur 61 Flurstück 915; eingetragen am 28.12.2016.

Anmerkung zu Abt. III: Schuldverhältnisse werden im Gutachten nicht berücksichtigt, da der Rechtspfleger im Versteigerungstermin angibt, welche Rechte zu



übernehmen sind.

### 2.2.2 Planungs- und baurechtliche Situation

Planungsrechtlich zulässige Nutzung: Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks wurde kein Bebauungsplan erstellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demzufolge nach den Planersatzvorschriften der §§ 34 und 35 Baugesetzbuch. Diese unterscheiden zwischen dem 'im Zusammenhang bebauten Ortsteil' (Innenbereich) und dem Außenbereich.

Das Bewertungsobjekt liegt im **Innenbereich** nach § 34 Baugesetzbuch. Dort muss sich ein Vorhaben in die gegebene (vorhandene) Bebauung einfügen. Diese ersetzt als Zulässigkeitsmaßstab die Bebauungsplanfestsetzungen. Das Einfügen in die Umgebungsbebauung gilt hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren. Ferner darf das städtebauliche Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Die Umgebungsbebauung bestimmt somit die Zulässigkeitskriterien; je homogener sich eine vorhandene Bebauung darstellt, um so mehr Anpassung an diese Bebauung ist zu verlangen.

Entspricht die Umgebungsbebauung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung, spricht man von typenreinen Baugebieten. Ein solches wird baurechtlich so behandelt, als bestünde für dieses Gebiet ein Bebauungsplan mit der entsprechenden Baugebietsfestsetzung. Es sind dann lediglich die Anlagen allgemein oder ausnahmsweise zulässig, die die entsprechende Baugebietsbestimmung der Baunutzungsverordnung aufführt (siehe die Definition weiter unten).

Umgebungsbebauung: Ein- bis zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser, vielfach mit ausgebauten Dachgeschoss, vereinzelt Kleingewerbebetriebe. Das Gebiet weist die Merkmale eines Mischgebiets (MI) auf.

### 2.2.3 Entwicklungszustand

Entwicklungsstufe: Erschlossenes, geordnetes, erschließungsbeitragsfreies und kommunalabgabefreies, baureifes Land.

### 2.2.4 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Derzeitige Nutzung: Wohnen in zwei kleinen Doppelhaushälften.

Zukünftige, wirtschaftlichste Folgenutzung: Wohnen in zwei kleinen Doppelhaushälften oder Umbau zum Einfamilienhaus.

Erweiterungsmöglichkeit: Unter Umständen ist das Dachgeschoss komplett ausbaubar oder das Haus sogar aufstockbar. Dies müsste aber mit dem Bauamt der Stadt Leichlingen in Form einer Bauvoranfrage und einem Antrag auf Baugenehmigung abgeklärt werden. Bauvoranfragen oder Anträge auf Baugenehmigung gehören nicht zum Umfang eines Verkehrswertgutachtens und können zudem lediglich von einem bauvorlageberechtigten Architekten eingereicht werden.



Ein Abriss und anschließender Neubau scheidet vermutlich aufgrund der geringen Grundstückstiefe aus. Dies kann jedoch lediglich im Rahmen einer Bauvoranfrage bei der Stadt Leichlingen geklärt werden.

#### *2.2.5 Miet- bzw. Pachtverhältnisse*

Miet- bzw. Pachtverhältnisse: Haus Nr. 23 ist vermietet. Haus Nr. 25 ist an den Sohn des Eigentümers vermietet.





### 3 Das Gebäude

#### 3.1 Gebäudebeschreibung

##### 3.1.1 Bauweise, Baukonzeption, Baujahr

Art des Gebäudes: Freistehendes, nicht unterkellertes, 1-geschossiges Zweifamilienhaus mit teil ausgebautem Dachgeschoss (Haus Nr. 23 ausgebaut und Haus Nr. 25 vermutlich nicht ausgebaut).  
Das Haus gleicht einem Doppelhaus mit zwei separaten Eingängen rückwärtig und zwei Hausnummern. Jedoch sind die Haushälften ineinander verschachtelt, so dass das Grundstück nicht mittig geteilt werden kann.

Art des Konstruktionssystems: Fachwerkhaus.

Art der Hauptbaustoffe: Fachwerkhaus, Material der Ausfachungen unbekannt, verkleidet mit Ytong-Steinen.

Art der Gebäudeerrichtung: Mauerwerksbau.

Bauakte: Die vom Sachverständigenbüro angeforderten Bauzeichnungen der Stadt Leichlingen datieren aus den Jahren 1967 und 1980.

Die Bauakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen.<sup>2</sup>

Historie: Nach unseren Recherchen ergibt sich in etwa folgende Entwicklung:

Ursprungsbaujahr:	unbekannt
Errichtung des rückwärtigen Schuppens als Waschküche:	1936
Um- und Anbau zum Zweifamilienhaus:	1967
Modernisierung der Fassade und vermutlich auch des Daches:	1980

##### 3.1.2 Ausstattung und Ausführung

Fassade: Fachwerkhaus mit vorgesetzter Ytongvermauerung; Putz und weißem Anstrich; keine Wärmedämmung.

Dach: Satteldach als Holzkonstruktion; Unterspannbahn unbekannt; Wärmedämmung unbekannt; im ausgebauten Teil von innen mit Holzpaneelen verkleidet.

Keller: Nicht vorhanden.

Geschossdecken: Holzbalkendecken.

Hauseingangsbereich: Hauseingangstüren aus Aluminium mit Milchglaseinsatz; Briefkästen außen; Außenbeleuchtungen; Eingangsüberdachungen als Holzkonstruktion mit Plexiglas; ebenerdige Eingänge.

<sup>2</sup> Die zur Verfügung gestellten Bauakten wurden vom Bauarchiv der Stadt Leichlingen zugesandt.



Treppenhaus:	In Haus Nr. 23 befindet sich eine im Antritt ein Viertel gewendelte Holzterrasse mit Holzstufen, Holzgeländer und Holzhandlauf, welche vom Erdgeschoss ins Dachgeschoss führt. Haus Nr. 25 - unbekannt.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke in Haus Nr. 23 innen aus Travertin; außen gefliest oder aus Natursteinplatten.
Heizung:	In Haus Nr. 23 sind drei Nachstromspeicheröfen vorhanden; und zwar je einer im Wohnzimmer und den beiden Schlafzimmern. Diele, Küche, Bad und Gäste-WC sind nicht beheizt. Haus Nr. 25 - unbekannt.
Innentüren:	In Haus Nr. 23 Holztüren in Holzzargen. Haus Nr. 25 - unbekannt.
Fußböden:	In Haus Nr. 23 im Erdgeschoss Fliesen und Laminat sowie im Dachgeschoss Teppichböden. Haus Nr. 25 - unbekannt.
Innenansichten der Wände und Decken:	Wände: In Haus Nr. 23 Holzvertäfelungen und Tapete mit Anstrich. Haus Nr. 25 - unbekannt. Decken: In Haus Nr. 23 Holzvertäfelungen und Tapete mit Anstrich. Haus Nr. 25 - unbekannt.
Elektroinstallationen:	In Haus Nr. 23 je Raum ein Lichtauslass und ein oder zwei Steckdosen. Haus Nr. 25 - unbekannt.
Heizkörper:	In Haus Nr. 23 drei Nachstromspeicheröfen. Haus Nr. 25 - unbekannt.
Sanitärinstallationen:	In Haus Nr. 23 im Erdgeschoss ein Gäste-WC mit Handwaschbecken; nur Kaltwasser; kein Fliesenspiegel sowie ein Bad im Erdgeschoss mit Wanne und Waschbecken; keine Heizung; Boden gefliest; Wände ca. 1,2 m hoch gefliest; keine Belüftung. Die Sanitäreinrichtungen stammen vermutlich aus den 1960er Jahren.  Ob Wassermengenzähler vorhanden sind oder ob gemeinsam mit Haus Nr. 25 abgerechnet wird, ist unbekannt.  Ein Waschmaschinenanschluss für Haus Nr. 23 befindet sich im Schuppen. Haus Nr. 25 - unbekannt.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung erfolgt in Haus Nr. 23 über Unter-Tisch-Gerät in der Küche und über Durchlauferhitzer im Bad. Im Gäste-WC ist nur Kaltwasser vorhanden. Haus Nr. 25 - unbekannt.
Küchenausstattung:	Einfache Kücheneinrichtung in Haus Nr. 23, welche im Eigentum der Mieter steht. Haus Nr. 25 - unbekannt.





Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen:	Vordächer vor beiden Hauseingängen.
Außenanschlüsse am Gebäude:	Lichtauslässe an beiden Hauseingängen sowie Wasseranschlüsse im Schuppen.
Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände:	In Haus Nr. 23 keine. Haus Nr. 25 - unbekannt.

### 3.1.3 Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Nutzungseinheiten:	2 Wohneinheiten.
Raumaufteilung Haus Nr. 23:	Erdgeschoss: Windfang, Gäste-WC, Diele, Wohnzimmer, Küche und Bad.  Dachgeschoss: Flur und zwei Schlafzimmer.
Raumaufteilung Haus Nr. 25:	Erdgeschoss: Gemäß den Bauplänen Flur, offener Koch-/Wohn-/Essbereich, Bad und zwei Schlafzimmer.
Grundrissgestaltung:	Die Grundrissaufteilung ist nicht zweckmäßig. Die Räume sind klein und wenig belichtet.

### 3.1.4 Zustand

Ausstattung:	Im Durchschnitt einfache Ausstattung.
Pflegezustand:	Die Immobilie befindet sich in einem veralteten und vernachlässigten Zustand.  Eine kurzfristige Anpassung an die heutigen Standards wird als notwendig erachtet. Hierzu gehört auch die Verbesserung der Energieeffizienz der technischen Gebäudeausstattung (Heizung, Warmwasseraufbereitung, Elektrik, Kommunikations- und Fernsteuertechnik) sowie der Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Dach). Diese Maßnahmen sind in der angesetzten Alterswertminderung / Restnutzungsdauer enthalten, so dass hier kein weiterer Abschlag erfolgt.
Baumängel:	Keine ersichtlichen.
Bauschäden und Maßnahmen, die zu Investitionen führen:	Keine ersichtlichen.

### 3.1.5 Energetischer und technischer Zustand

Energetische Ausstattung:	Die energetische Ausstattung ist veraltet. Es ist weder eine moderne Wärmedämmung an Fassade oder Dach oder in Bezug auf die Fenster
---------------------------	--



vorhanden. Noch sind technische Einrichtungen wie Wärmepumpe, Lüftungsanlage, Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung, Regenwasseraufbereitung oder Photovoltaikanlage vorhanden. Auch Dachbegrünungen oder versickerungsfähige Versiegelungsflächen sind nicht vorhanden.

Energieausweis:

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bestimmt in den §§ 79 – 88 die Vorschriften für die Erstellung von Energieausweisen. Demgemäß sind Energieausweise für Neubauten sowie Energieausweise für Bestandsgebäude bei Verkauf und Neuvermietung von Nöten. Es sind bedarfs- und verbrauchsorientierte Energieausweise zu unterscheiden. Der bedarfsorientierte Energieausweis ist immer zulässig, verbrauchsorientierte Energieausweise sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

Es ist unbekannt, ob ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt besteht.

Forderungen der Bundesimmissionsschutz-Verordnung:

Gemäß Bundesimmissionsschutz-Verordnung sind solche Gas- oder Öl-Heizkessel/-thermen auszutauschen, die bei bis zu 25 kW Nennwärmeleistung einen Abgasverlust von 11 % überschreiten; bei bis zu 50 kW Nennwärmeleistung einen Abgasverlust von 10 % überschreiten und bei über 50 kW Nennwärmeleistung einen Abgasverlust von 9 % überschreiten.<sup>3</sup>

Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass nach einer Wartung bzw. Reinigung der Anlage die Grenzwerte in einer zweiten Messung eingehalten werden. Auch kann es sein, dass bei dem Kessel / der Therme lediglich eine neue Regelanlage eingebaut, die Brennerleistung reduziert oder die Brennereinstellung verändert werden muss.

Haus Nr. 23 wird mit Nachtstromspeicheröfen beheizt. In Bezug auf Haus Nr. 25 ist die Art der Beheizung unbekannt.

Forderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG):

§ 47 Gebäudeenergiegesetz (Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes) - auszugsweise

(1) Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.

(2) Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 2 als

<sup>3</sup> Dies gilt nicht für Heizungen mit einer Nennwärmeleistung von weniger als 4 kW oder mehr als 400 kW. Zudem gilt dies nicht für Einzelöfen.



Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht nach Absatz 1 erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.

(4) ...

Es ist unbekannt, ob Dach oder oberste Geschossdecke gedämmt sind.

#### § 72 Gebäudeenergiegesetz (Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen) - auszugsweise

(1) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.

(2) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.

(4) ...

(5) ...

#### § 73 Gebäudeenergiegesetz (Ausnahme)

(1) Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach § 71 und § 72 Absatz 1 und 2 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen.

(2) Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.

Haus Nr. 23 wird mit Nachtstromspeicheröfen beheizt. In Bezug auf Haus Nr. 25 ist die Art der Beheizung unbekannt.

Barrierefreiheit:

Bisher ist nicht definiert, was Barrierefreiheit im Einzelnen bedeutet. Es gibt jedoch einige Anhaltspunkte:

Barrierefreiheit in Bezug auf den Zugang zum Gebäude und zu allen Etagen: Im vorliegenden Fall ist das Gebäude Nr. 23 nicht barrierefrei zugänglich, da eine Stufe zum Vorgarten und eine weitere Stufe zur Diele vorhanden sind.

Barrierefreiheit in Bezug auf Türöffnungen (mind. 90 cm und schwellenfrei): Das Bewertungsobjekt bietet in Bezug auf die Türöffnungen meist keine Barrierefreiheit.

Barrierefreiheit in Bezug auf Bewegungsflächen (mind. 1,50 m x 1,50 m in Wohn-, Schlaf-, Sanitärräumen und Küche): In den Wohn- und Schlafräumen ist der Freiraum gegeben, nicht jedoch in Bad und Küche.



Nachrüstungsmöglichkeiten: Eine Nachrüstung in Bezug auf Zugang, Türöffnungen, Bad und Küche ist nicht bzw. lediglich mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand möglich.

Haus Nr. 25 – unbekannt.

### 3.1.6 Nebengebäude

Schuppen:

Massiv errichteter Schuppen, welcher mittels einer Innenwand geteilt wurde und circa zu einem Drittel zu Haus Nr. 23 und zu zwei Dritteln zu Haus Nr. 25 gehört. Der Bereich von Haus Nr. 23 wird als Waschküche und Abstellraum genutzt. Der Bereich von Haus Nr. 25 konnte nicht von innen besichtigt werden.

### 3.1.7 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Das Gebäude ist an Kanal, Wasser, Strom und Telefon angeschlossen. Ob ein Breitbandkabelanschluss vorliegt, ist unbekannt.

Haus Nr. 23 ist nicht an Gas angeschlossen.  
Ob Haus Nr. 25 an Gas angeschlossen ist, ist unbekannt.

Außenanschlüsse auf dem Grundstück:

Keine.

Befestigte Flächen:

Ein Großteil der nicht bebauten Grundstücksfläche ist mit Beton oder Waschbetonsteinen befestigt.

Einfriedungen:

Ein Großteil des Grundstücks ist nicht eingefriedet oder die Einfriedungen stehen im Eigentum der Nachbarn.

Gartenanlage und Aufwuchs:

Im Eingangsbereich von Haus Nr. 23 gibt es eine Rasenfläche und eine Sichtschutzhecke.

Sonstiges:

Rückwärtig an die Haushälfte Nr. 25 schließt ein Rasengrundstück an, welches mit einem Jägerzaun versehen ist und offensichtlich zu Haus Nr. 25 gehört und von dessen Bewohnern als Garten genutzt wird. Dieses Teilgrundstück gehört jedoch zu Flurstück 85 und steht im Eigentum der Nachbarn. Insofern ist es nicht im Bewertungsumfang enthalten.

## 3.2 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Resümee:

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Fachwerkhaus unbekanntes Baujahres. In den 1960er Jahren wurde der Bau erweitert und zum Zweifamilienhaus umgebaut. 1980 fand eine Renovierung des Fachwerks mittels Verkleidung mit Ytong-Steinen statt. Hinter dem Haus befindet sich die 1936 erbaute Waschküche, welche mittlerweile für die beiden Haushälften unterteilt wurde.

Haus Nr. 23 ist heute eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und teilt sich im Erdgeschoss auf in Windfang, Gäste-WC, Diele, Küche,



Bad und Wohnzimmer. Im Dachgeschoss befinden sich Flur und zwei Schlafzimmer. Haus Nr. 25 konnte nicht von innen besichtigt werden und besteht gemäß den Bauplänen aus Flur, Bad, zwei Schlafzimmern und einem offenen Wohn-/Ess-/Kochbereich.

Das Gebäude bzw. beide Haushälften machen einen veralteten und ungepflegten Anschein. Die Grundrisse sind für heutige Verhältnisse klein und beengt. Sie ähneln eher Wohnungen als einem Haus bzw. zwei Haushälften.



## 4 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

### 4.1 Grundstücksgröße

Das Grundstück hat eine Größe von **347 m<sup>2</sup>**

Die Grundstücksfläche von 347 m<sup>2</sup> wird wie folgt aufgeteilt:

<b>Nutzung</b>	<b>Größe</b>
Bauland	ca. 335 m <sup>2</sup>
Wegefläche neben Haus Nr. 23	ca. 10 m <sup>2</sup>
Straßenland	2 m <sup>2</sup>

Diese Grundstücksaufteilung geschieht ausschließlich aus bewertungstheoretischen Gründen. Lediglich das Straßenland kann separat veräußert werden.

### 4.2 Bebaute Fläche

**153 m<sup>2</sup>**

### 4.3 Geschossfläche

**153 m<sup>2</sup>**

### 4.4 Grundflächenzahl (GRZ)

$$\frac{\text{Bebaute Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{153 \text{ m}^2}{345 \text{ m}^2} = \mathbf{0,4}$$

### 4.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

$$\frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{153 \text{ m}^2}{345 \text{ m}^2} = \mathbf{0,4}$$

### 4.6 Wohn- bzw. Nutzungsflächen

**Gesamte Wohnfläche: 144 m<sup>2</sup>**

Davon entfallen auf Haus Nr. 23 66 m<sup>2</sup>  
und auf Haus Nr. 25 78 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (Schuppen): 13 m<sup>2</sup>

### 4.7 Brutto-Grundfläche (BGF)

Mit Brutto-Grundfläche bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet.

**Brutto-Grundfläche Wohnhaus: 274 m<sup>2</sup>**





#### 4.8 Rohertrag

Das Bewertungsobjekt ist vermietet.

<b>Mieteinheit</b>	<b>Art</b>	<b>Fläche</b>	<b>Miete in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Miete in €/Monat</b>	<b>Miete in €/Jahr</b>
Haus Nr. 23	3-Zi.-Wohnung	66 m <sup>2</sup>	≈ 7,58 €	500,00 €	6.000,00 €
Haus Nr. 25	3-Zi.-Wohnung	78 m <sup>2</sup>			unbekannt
<b>Tatsächlicher Rohertrag</b>				<b>500,00 €</b>	<b>6.000,00 €</b>



## 5 Wertermittlung

### 5.1 Grundsätze der Wertermittlung in Deutschland

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert / Marktwert „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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Es ist jedoch kaum möglich, alle tatsächlichen Eigenschaften einer Immobilie zu erfassen, da z. B. viele Bauteile und verbaute Materialien nicht sichtbar und selbst den Eigentümern vielfach unbekannt sind.

In Deutschland gilt zudem seit 2010<sup>4</sup> die Immobilienwertermittlungsverordnung (kurz **ImmoWertV**), welche letztmalig zum 01.01.2022 überarbeitet wurde. Sie hat faktische Bindungswirkung, wenn ihr weder Rechtsvorschriften noch die konkrete Zweckbestimmung der Verkehrswertermittlung entgegenstehen. Im September 2023 wurden zudem die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (kurz **ImmoWertA**) erlassen, welche rechtlich gesehen eine Verwaltungsvorschrift darstellen.

Da der Verkehrswert / Marktwert am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren Umsetzungen eines Preisvergleichs. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Für die Wahl des geeigneten Verfahrens kommt es darauf an, die Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) der auf diesem Grundstücksteilmarkt vorrangig tätigen Akteure, d. h. wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer anzunehmen. Es ist aber auch das Verfahren vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen. Für die Wertermittlung erforderliche Daten sind als geeignet anzusehen, wenn sie hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können. Dies kann gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung durch Indexreihen, mit Hilfe von geeigneten Umrechnungskoeffizienten, mittels marktüblicher Zu- und Abschläge oder in anderer Weise erfolgen.

In Nordrhein-Westfalen hat sich bereits vor Jahren die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (AGVGA) zusammengefunden. Diese hat sowohl für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze im Ertragswertverfahren, als auch für die Ableitung der Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren ein einheitliches Modell erstellt und den Gutachterausschüssen im Land zur Vorgabe gemacht.

Durch die im September 2023 verabschiedete ImmoWertA sind die Modelle der AGVGA nicht mehr von Nöten, da die Gutachterausschüsse als Behörde, die Muster-Anwendungshinweise übernehmen müssen. Damit, aber auch schon mit den Modellen der AGVGA, wurde der Spielraum der

<sup>4</sup> Vor 2010 bestanden andere Verordnungen und Richtlinien zur Wertermittlung, welche hier aber nicht mehr zitiert werden und in Teilbereichen lediglich für zurückliegende Wertermittlungstichtage gelten. Die derzeit erstellten Verkehrswertgutachten fußen teilweise noch auf Daten, welche nach der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden, so dass aufgrund des Grundsatzes der Modellkonformität die ImmoWertV 2021 noch nicht gänzlich zum Tragen kommen kann.



Gutachterausschüsse erheblich verkleinert. Dies macht die abgeleiteten Faktoren bei benachbarten Gutachterausschüssen vergleichbar und verbessert somit das Ergebnis des ausgewerteten Datenmaterials im Allgemeinen.

Dies führt wiederum dazu, dass diese Modelle in unseren Gutachten zur Anwendung kommen, um die statistisch abgeleiteten Daten des Gutachterausschusses nutzen zu können und zu marktkonformen Ergebnissen zu gelangen.

Alle Verfahren führen bei sachrichtiger Anwendung annähernd zu identischen Werten. Durch die Anwendung mehrerer, voneinander unabhängiger Verfahren werden die Schätzgenauigkeit sowie die Plausibilität des Verkehrswerts verbessert. Im Übrigen greifen die grundsätzlichen Überlegungen des Sachwertverfahrens sowie jene des Ertragswertverfahrens ineinander, da die im Ertragswertverfahren angesetzte Rendite nur auf der Basis einer soliden Substanz erwirtschaftet werden kann. Somit ist der Substanzwert in der Regel ebenso kaufentscheidend bzw. wertbestimmend, wie der zu erzielende Ertrag.



## 5.2 Eingangswerte für die Bodenwertermittlung

### 5.2.1 Erläuterungen

Unter dem Bodenwert versteht man den Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks bei üblicher und planungs- sowie bauordnungsrechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit. Es handelt sich damit um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind, d. h. um den Wert, als wäre das Grundstück unbebaut.

### 5.2.2 Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Der vom Gutachterausschuss für Grundstücke in der Lage des Bewertungsobjekts abgeleitete Bodenrichtwert zum 01.01.2024 mit folgender Definition: W I-II 500 - 600, d. h. ein- bis zweigeschossige Bauweise von Wohnhäusern auf einem 500 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup> großen Grundstück, erschließungsbeitragsfrei liegt bei **420,00 €/m<sup>2</sup>**.

### 5.2.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

Die Merkmale des vorgenannten Richtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks bis auf den Wertermittlungsstichtag, die Grundstücksgröße und den Grundstückszustand hinreichend genau überein. Als Ausgangsbasis für die weitere Berechnung wird der vom Gutachterausschuss abgeleitete Wert von 420,00 €/m<sup>2</sup> verwandt, der im Folgenden schrittweise umgerechnet wird.

## 5.3 Ermittlung des Bodenwerts

### 5.3.1 Ermittlung des objektspezifisch angepassten, relativen Bodenwerts (€/m<sup>2</sup>)

Wertbeeinflussende Abweichungen:

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2024		420,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung in Prozent pro Jahr	0,00 %	
Differenz der Tage zwischen Richtwert und Stichtag	189 / 365	0,00 €/m <sup>2</sup>
Angepasst an die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag		420,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an den Zustand des Bewertungsgrundstücks		
· Grundstücksgröße	15,00 %	63,00 €/m <sup>2</sup>
· Grundstückszuschnitt	-20,00 %	-84,00 €/m <sup>2</sup>
	Summe	399,00 €/m <sup>2</sup>
Objektspezifischer, relativer Bodenwert am Stichtag	<b>rund</b>	<b>399 €/m<sup>2</sup></b>

### 5.3.2 Ermittlung des absoluten Bodenwerts

Auf der Grundlage des relativen Bodenwerts wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024 wie folgt berechnet:

Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Bodenwertansatz	Bodenwert
Bauland	335 m <sup>2</sup>	399,00 €	133.665,00 €
Wegefläche	10 m <sup>2</sup>	105,00 €	1.050,00 €
Straßenland	2 m <sup>2</sup>	42,00 €	84,00 €
<b>Summen</b>	<b>347 m<sup>2</sup></b>		<b>134.799,00 €</b>
<b>Objektspezifisch angepasster Bodenwert</b>			<b>134.799 €</b>



#### 5.4 Berechnung des Verfahrenswerts im Sachwertverfahren / Sachwert

Der Verfahrenswert im Sachwertverfahren / Sachwert wird zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024 wie folgt ermittelt:

Objektspezifische Normalherstellungskosten	=	735,00 €
Baupreisindex	×	181,3
Objektspezifische Normalherstellungskosten am Stichtag	=	1.332,56 €/m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche	×	274 m <sup>2</sup>
Herstellungskosten der baulichen Anlagen I	≈	365.121 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	12.500 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen II	≈	377.621 €
Alterswertminderungsfaktor in %		81,25 %
Alterswertminderung in €	-	306.817 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen I	≈	70.804 €
Vorläufiger Sachwert der Nebengebäude / Schuppen	+	5.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen II	=	75.804 €
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	3.790 €
Objektspezifischer Bodenwert	+	134.799 €
Vorläufiger Verfahrenswert / Sachwert	=	214.393 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	1,15 ×	32.159 €
Vorläufiger Verfahrenswert / Sachwert nach Marktanpassung	≈	246.552 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	+/-	0 €
Vorläufiger Verfahrenswert / Sachwert	≈	246.552 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Bewertung dem äußeren Anschein nach	-	36.983 €
Verfahrenswert im Sachwertverfahren / Sachwert	≈	209.569 €
<b>Verfahrenswert im Sachwertverfahren / Sachwert</b>	<b>rund</b>	<b>210.000 €</b>



## 5.5 Berechnung des Verfahrenswerts im Ertragswertverfahren / Ertragswert

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert wird zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2024 wie folgt ermittelt:

Rohertrag		13.380 €
Bewirtschaftungskosten <sup>5</sup>	-	<u>2.515 €</u>
Reinertrag	=	10.865 €
Bodenwertverzinsung - 2,00 % vom objektspezifischen Bodenwert 134.799 €	-	<u>2.696 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen <sup>6</sup>	=	8.169 €
Barwertfaktor - bei 2,00 % Liegenschaftszinssatz und 15 Jahren Restnutzungsdauer	×	<u>12,8493</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	≈	104.966 €
Objektspezifischer Bodenwert	+	<u>134.799 €</u>
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert nach Marktanpassung	=	239.765 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	+/-	<u>0 €</u>
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert	≈	239.765 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: - Bewertung dem äußeren Anschein nach	-	<u>35.965 €</u>
Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert	≈	203.800 €
<b>Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert</b>	<b>rund</b>	<b>204.000 €</b>

<sup>5</sup> Die hier in Abzug gebrachten Bewirtschaftungskosten sind eine Modellgröße (siehe die Erläuterungen unter Punkt 6.6.3 und dessen Fußnote). Es wird somit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vor allem die tatsächlichen Instandhaltungskosten einer Immobilie wesentlich höher sind und der somit hier ermittelte Reinertrag nicht für künftige Liquiditätsplanungen herangezogen werden kann.

<sup>6</sup> Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist die eigentliche Größe, die es erlaubt, die Rentierlichkeit der Gebäude zu beurteilen. Sollte der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen kleiner Null sein, weist dies in aller Regel auf eine unwirtschaftliche Nutzung hin. Wenn eine Umnutzung nicht möglich ist, ist der Ertragswert im Liquidationswertverfahren zu bestimmen.





## **6 Verkehrswert / Marktwert**

**Der Verfahrenswert im Sachwertverfahren wurde mit 210.000 € ermittelt.**

**Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren liegt bei 204.000 €.**

Ein Verfahrenswert im Vergleichswertverfahren konnte aufgrund der unter Punkt 6.4 erläuterten Gegebenheiten nicht ermittelt werden.

Durchschnittswerte oder Vergleichszahlen führen bei diesem Zweifamilienhaus zu keinem sachgerechten Ergebnis, da dieses Haus nicht der Üblichkeit entspricht.

Eine Verkehrswertermittlung betrachtet das Bewertungsobjekt individuell und berücksichtigt die spezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes.

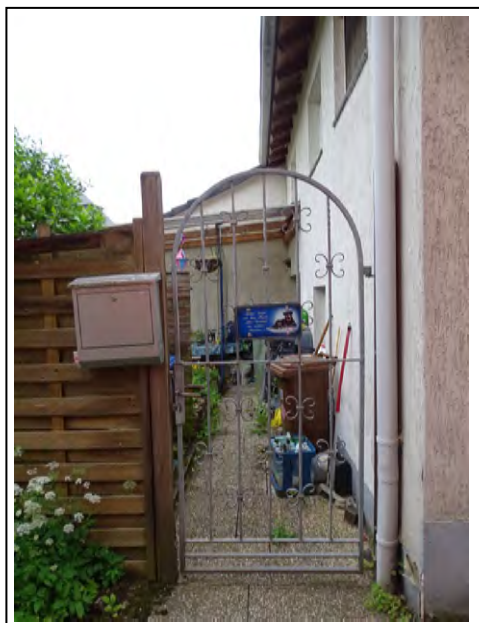
Der Verkehrswert / Marktwert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück Roßlenbruch 23 - 25, 42799 Leichlingen - Mitte wird zum Wertermittlungstichtag 08.07.2024 geschätzt auf

**210.000 €**

**(Zweihundertzehntausend Euro).**



Fotos – Ansichten I – Haus Nr. 23





Fotos – Ansichten II – Haus Nr. 25

