

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER



von der Industrie- und Handelskammer zu Köln
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Wertermittlung von bebauten und
unbebauten Grundstücken.

50259 PULHEIM, den 14.01.2024

HAUPTSTRASSE 69

TEL.: 0 22 38 / 96 51 20

FAX : 0 22 38 / 96 51 222

E-mail: buero@gutachter-borchardt.de

web: www.gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 24.204



GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
20.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Einfamilienwohnhaus mit einem Nebengebäude,
und einem PKW - Carport
Flamerscheid 7, 13 | 42799 Leichlingen

Auftraggeber:

Amtsgericht Leverkusen
Gerichtstraße 9

51379 Leverkusen (Opladen)

Zwangsversteigerungssache ./.. XXX

AZ: 42 K 12 / 24

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Einfamilienwohnhaus, teilangebaut,

teilunterkellert, mit 1 bis 2 Vollgeschossen, einem voll ausgebauten Dachgeschoss, einem Nebengebäude (ehem. Waschküche mit " Schweineboxen ") sowie einem schadhafte PKW - Carport.

Bodenwert		€	268.900.-
Grundstücksgröße:	791 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 340.-		
Sachwert		€	457.600.-
Ertragswert		€	459.600.-
Wohnfläche:	rd. 160 m ²		
PKW - Stellplatz:	2 Stck.		
Jährlich marktüblich			
erzielbarer Rohertrag:	€ 19.560.-		
Rohertragsfaktor:	23,5 -fach		
Liegenschaftszins:	2,25 %		
Baumängel und -schäden,			
Imponderabilien:	€ 35.000.-		
Restfertigstellungsarbeiten:	€ 10.000.-		
Verkehrswert / Marktwert		€	458.000.-
(rd. € 2.863.- je m ² Wohnfläche)			

Inhaltsverzeichnis		Seite
0.	Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2
1.	Vorbemerkung	4-5
2.	Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	6
3.	Grundstücksbeschreibung	7-8
4.	Allgemeine Angaben	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9-10
4.2	Ergänzende Angaben	11
5.	Bebauung	12
6.	Baubeschreibung	13-18
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	19
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	20
7.3	Wohn- / Nutzflächenzusammenstellung	21
8.	Grundbuchdaten	22-23
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	24-25
9.2	Bodenwert	26-27
9.3	Sachwert	28-29
9.4	Ertragswert	30-31
9.5	Vergleichswerte (nachrichtlich)	32-33
9.6	Zusammenstellung	34
9.7	Verkehrswert / Marktwert	35
10.	Anlagen	38-67
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (23 Seiten, 45 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Bauzeichnungen (3 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Leverkusen, Abteilung 42, bin ich mit Schreiben vom 28.06.2024 (Posteingang 08.07.2024) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgenannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Der für den 06.09.2024 anberaumte Ortstermin ist, aufgrund der Abwesenheit der Schuldnerin, nicht zustande gekommen. Am 20.09.2024 hat nach schriftlicher Terminladung vom 02.09.2024 eine Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) Frau XXX XXX (Schuldnerin),
- 2.) Frau XXX XXX ,
- 3.) Frau XXX XXX ,
- 4.) Herr XXX XXX,
- 5.) der Sachverständige,

Folgende Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens von dem Amtsgericht Leverkusen zur Verfügung gestellt worden (1.) bzw. bei den zuständigen Ämtern der Stadt Leichlingen eingeholt / recherchiert worden (2. - 9.):

- 1.) beglaubigter Grundbuchauszug vom 22.04.2024,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 18.07.2024,
- 3.) Beitragsbescheinigung der Stadtverwaltung Leichlingen vom 14.08.2024,
- 4.) schriftliche Auskunft des Amtes für Umweltschutz des Rheinisch - Bergischen Kreises aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 18.07.2024,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Leichlingen vom 30.07.2024,
- 6.) Online Recherche im Internetportal des Rheinisch - Bergischen Kreises zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 18.07.2024,
- 7.) Bescheinigung der Stadt Leichlingen (Sozialamt) gem. WFNG NRW vom 19.07.2024,
- 8.) Auskunft aus der Denkmalliste der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Leichlingen vom 29.07.2024,

9.) Auskunft aus der Bauakte der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Leichlingen vom 05.08.2024.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein angebautes, teilsaniertes Einfamilienwohnhaus mit einem Nebengebäude.

Das zu bewertende Objekt wurden in allen wesentlichen Teilen besichtigt. Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen.

Bauliche Abweichungen der vorgefundenen Örtlichkeiten zu den vorliegenden Bauzeichnungen sind festgestellt worden:

- das Dachgeschoss des Ursprungsgebäudes wurde nachträglich ausgebaut,
- das Nebengebäude (ehem. Waschküche mit " Schweineboxen ") wird zurzeit ausgebaut (Umnutzung),
- im südöstlichen Grundstücksbereich wurde in Eigenleistung ein PKW - Carport erstellt.

Der Ausbau des Dachgeschosses und des Nebengebäudes ist beim Bauaufsichtsamt der Stadt Leichlingen nicht aktenkundig, wird aber im Rahmen der folgenden Wertermittlung als genehmigungsfähig vorausgesetzt - vorbehaltlich einer Prüfung und Genehmigung des Bauaufsichtsamtes der Stadt Leichlingen.

Das PKW - Carport wurde in Eigenleistung erstellt und wird aufgrund des mäßigen baulichen Zustandes und der fehlenden Baugenehmigung in der nachfolgenden Verkehrswertermittlung nicht bzw. der Rückbau des PKW - Carports wertmindernd berücksichtigt.

Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 / Katasterplan i.M. 1:1000 vom 18.07.2024 mit der für die Berechnung ausreichender Genauigkeit, marginale Flächenabweichungen sind möglich, jedoch ohne wesentlichen Werteeinfluss.

Am 05.08.2024 wurde die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Leichlingen die digitale Bauakte übermittelt. Hier lagen dem Bauordnungsamt nur 3 Vorgänge für das Bewertungsobjekt vor.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Die Stadt Leichlingen liegt Luftlinie gemessen ca. 18 km nordöstlich der Kölner Stadtmitte bzw. ca. 21 km südöstlich der Landeshauptstadt Düsseldorf, im Rheinisch - Bergischen Kreis. Das Bewertungsobjekt wiederum liegt im Stadtteil Witzhelden ca. 7 km nordöstlich der Leichlinger Stadtmitte.

Die Stadt Leichlingen weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf und hat z.Zt. ca. 28.890 Einwohner.

Das mit einem teilangebauten Einfamilienwohnhaus, einem Nebengebäude und einem PKW - Carport bebaute Grundstück liegt an der Westseite der Straße " Flamerscheid " bzw. der Südseite des Stichweges " Flamerscheid ", im nördlichen Stadtteilbereich.

Die direkte Nachbarschaft ist überwiegend mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern aufgelockert gebaut. Ca. 400 m nördlich befinden sich Sportanlagen und ein Fernsehturm. An die Stadtteilbebauung grenzen forst- und landwirtschaftlichen Flächen an. Im weiteren Umfeld befindet sich die " Sengbachtalsperre ", die " Diepentaler Talsperre " sowie das " Schloss Burg ".

Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Stadtteil bzw. der Stadtmitte von Leichlingen und Burscheid vorhanden.

Verkehrsanbindungen bestehen über die örtlichen Land-, Kreis- und Bundesstraßen. Der Autobahnanschluss " Burscheid " zur Bundesautobahn BAB 1 liegt ca. 4,5 km südöstlich.

Eine Busverbindung mit Anschluss an den Bahnhof " Leichlingen " verkehrt im Bereich der nahen " Solinger Straße " in ca. 300 m Entfernung. Der Bahnhof " Leichlingen " mit Anschluss an den " Kölner Hauptbahnhof " und Park & Ride System liegt ca. 7,5 km südwestlich.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als ländlich geprägte, mittlere Wohnlage zu bezeichnen.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

uneinheitlich,

Grundstücksfront = ca. 6,50 m ("Flamerscheid"),
im hinteren Bereich ca. 42,50 m,

Grundstücktiefe = bis ca. 34,00 m.

Topografie:

Die Grundstücksoberfläche ist in sich überwiegend eben bzw. fällt zur Straße "Flamerscheid" leicht ab, die Bodenverhältnisse werden als normal tragfähig vorausgesetzt.

Erschließung:

Die Straße "Flamerscheid" ist als Anliegerstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 6,00 m breit; die Straße hat keine 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 Stadtverwaltung Leichlingen vom 14.08.2024 werden Erschließungsbeiträge (nach dem früheren Straßenkostenrecht, dem Bundesbaugesetz vom 23.06.1960 und dem Baugesetzbuch) sowie Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunales Abgabengesetz NW (KAG NW) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Altlasten:

Lt. der Auskunft aus dem Altlastenkataster gem. UIG (Umweltinformationsgesetz) vom 18.07.2024 (Amt für Umweltschutz) des Rheinisch - Bergischen Kreises sind nach dem derzeitigen Erfassungsstand im Bereich des Bewertungsgrundstückes keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass diverse defekte / ausgeschlachtete Fahrzeuge und Baugeräte auf dem Grundstück stehen. Es besteht hier die Gefahr das Betriebsstoffe in den Untergrund eingedrungen sind.

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.

Immissionen:

Wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine Vorortlage sind nicht feststellbar.

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

Im aktuellen Flächennutzungsplan des Rheinisch - Bergischen Kreises ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " W " - Wohnbauflächen ausgewiesen.

Nach einer Online Recherche *) im Internetportal des Rheinisch - Bergischen Kreises zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 18.07.2024 liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB. Es besteht die rechtskräftige Innenbereichssatzung " Scharweg - Flamerscheid " vom 10.12.1998.

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 § 3 ImmoWertV als baureife Fläche, die nach öffentlich - rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist zu beurteilen (außer der Dachgeschossausbau und das PKW - Carport (Siehe S 5 des GA)).

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) = 0,16

" wertrelevante " GFZ = 0,26

Denkmalschutz:

Lt. der Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Leichlingen vom 29.07.2024 ist das Objekt nicht in die Denkmalliste der Stadt eingetragen.

*) Abrufbar unter <https://experience.arcgis.com/experience/17e3cf9fd7eb48688b8ab0a5b513700e/>

Baulasten:

Lt. der Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Leichlingen vom 30.07.2024 sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis gem. § 85 BauO NRW eingetragen.

Ob auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken begünstigende Baulasten eingetragen sind, wurde nicht geprüft.

Der Bodenwert - Ermittlung wird der baulastenfremde Wert zu Grunde gelegt.

4.2 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 der Stadt Leichlingen (Sozialamt) vom 19.07.2024.

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 die Schuldnerin eigengenutzt; es bestehen keine Mietverträge / -erträge.

Unternehmen im Objekt:

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

5. Bebauung

Einfamilienwohnhaus, teilangebaut,
teilunterkellert, mit 1 bis 2 Vollgeschossen, einem voll ausgebauten Dachgeschoss, einem Nebengebäude (ehem. Waschküche mit " Schweineboxen ") sowie einem schadhafte PKW - Carport, enthaltend:

Kellergeschoss:

Kellertreppe, Keller- / Abstellraum, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:

Wohnhaus: Hauseingang, Treppen, Flur, 2 Zimmer, Bad, Heizung, Waschküche,

Nebengebäude: 1 Raum z.Zt. im Ausbau (ehem. Waschküche mit Schweineboxen)

Ober- / Dachgeschoss:

Wohnhaus: Treppen, Flur, 4 Zimmer, Bad, Dachterrasse.

Dachgeschoss:

Wohnhaus: Treppe, Zimmer.

Besonders zu bewerten:

- vorgelagerter Hauseingang (Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen, Satteldach, Ziegeleindeckung, First / Ortgang mit Naturschiefer, Giebel mit Schieferverkleidung, Zinkteile),
- Kamin für Festbrennstoffe,
- überdachter Freisitz / Dachterrasse (Freisitz geschlossen mit einem Garagentor, Dachterrasse, provisorisch, Edelstahlgeländer, teils fehlende Absturzsicherung),
- Vordach im Bereich der Dachterrasse,
- Dachgaube (Holzkonstruktionen, Kunststoffverkleidung, bituminöse Abdichtung, Zinkteile),
- Dachgaube Nebengebäude (Holzkonstruktionen, Ziegeleindeckung, Holzverkleidung, fehlende Fenster, Zinkteile),
- PKW - Carport (provisorisch, sichtbare handwerkliche Eigenleistung, aufgrund der baulichen Zustand ohne Wertansatz),
- (ehem.) Schwimmbad (nicht gebrauchsfähig, aufgrund des hohen Schadensgrad ohne Wertansatz),
- Geräteschuppe (Holzkonstruktion, Boden - Deckelschalung, Biber-schwanzeindeckung, Zinkteile).

6. Baubeschreibung

Umfassungswände:

Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen, allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Betondecke, Steintreppe (z.Zt. nicht zugänglich).

Decke über Erdgeschoss:

Holzbalkendecke, Holzwangentreppe, ohne Geländer, offene Kragarmtreppe, ohne Geländer.

Decken über Obergeschoss:

Holzbalkendecke, freie Holmtreppe mit Holzblockstufen, ohne Geländer.

Dach:

Wohnhaus: Satteldach, Holzkonstruktion, Isolierung / Dämmung, Betondachsteineindeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre,

Nebengebäude: Satteldach, Holzkonstruktion, Isolierung / Dämmung, Ziegeldeckung, Zinkteile, Rinnen.

Fassade:

Wohnhaus: Putzfassade, Anstrich (weiß), teils Wärmedämmung, Sockel farbig abgesetzt (grau), teils Boden - Deckelschalung, Giebel und Nordfassade mit Kunstschieferverkleidung,

Nebengebäude: Putzfassaden, Anstrich (weiß), Wärmedämmung, Sockel farbig abgesetzt (grau), teils unverputzte Wärmedämmung.

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Lehm / Ziegelboden, Wohnhaus: Estrich / Holzaufbau, Naturstein (Granit), Landhausdielen, Fliesen, Küche: Naturstein (Granit), Bäder: Fliesen, Terrasse: Plattenbelag, Dachterrasse: ohne Oberboden, Nebengebäude: Beton / Estrich, ohne Oberboden.

Fenster:

PVC - Fenster, Isolierverglasungen, Dreh- / Drehkippsbeschläge, teils Rollläden, Leichtmetallaußenfensterbänke, Dachflächenfenster.

Türen:

Vorgelagerte PVC- / Leichtmetall - Haustür mit Griffstange und Glasausschnitt, alte Holzhaustür mit Glasausschnitt, Innentüren: Landhaustüren mit Holzzargen, Vollglas - Schiebetür, Metallbeschläge, Holztür zum Nebengebäude, Sektionaltor im Bereich der Garage.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz bzw. Putz mit Tapeten, Anstrich, teils Ziegelmauerwerk, Anstrich, Bäder: Wandfliesen, Nebengebäude: im Ausbau, z.Zt. Gipskartonplatten mit gespachtelten Fugen,

Decken: Putz bzw. Putz mit Tapeten, Anstrich, Holzdeckenverkleidung.

Sanitärausstattung:

Bad (EG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Waschtisch mit aufgesetztem Rundwaschbecken, Duschtasse mit Glasduschabtrennung (weiße Sanitär-elemente), Handtuchheizung, Bodenfliesen (schwarz, orthogonal verlegt), Wandfliesen mit Bordüre (raumhoch gefliest, weiß), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Modernisierungsjahres entsprechend (geschätzt ca. 1990er / 2000er Jahre).

Bad (DG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Waschtisch mit aufgesetztem Handwaschbecken, Duschtasse mit Glasduschabtrennung (weiße Sanitär-elemente), Handtuchheizung, Bodenfliesen mit Holzdieleneinleger (schwarz, orthogonal verlegt), Wandfliesen (raumhoch gefliest, weiß), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Modernisierungsjahres entsprechend (angabengemäß ca. 2001).

Heizung / Warmwasserbereitung:

Wohnhaus: Gaszentralheizung der " Fa. Buderus ", Warmwasserbereitung dezentral über Elektro - Durchlauferhitzer.

Strom, Wasser / Abwasser, Gas, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau entspricht normalen Wohnansprüchen. Elektro- und Sanitärinstallationen sind zeittypisch normaler Standard und entsprechen überwiegend dem Ausstattungsstandard des Baujahres bzw. der Teilmodernisierungsjahre / -phasen.

Das Objekt wurde mehrfach an- und umgebaut. Das Nebengebäude (ehem. Waschküche mit " Schweineboxen ") wird z.Zt. ausgebaut / kernsaniert.

Baujahr:

Wohnhaus: Urspr. ca. 1912 (Bauerlaubnis vom 26.08.1912), mehrfach an- und umgebaut, Umbau ca. 2002, verbessert, teilmodernisiert,

Nebengebäude: ca. 1949 (Bauschein Nr. 20 / 1949 vom 26.11.1949), wird zurzeit um- und ausgebaut / kernsaniert.

Grundrisslösung:

Befriedigend bis ausreichend, schmale Treppen ohne Absturzsicherung, teils Durchgangszimmer, Terrasse mit Ostausrichtung, Dachterrasse mit Südausrichtung z.Zt. nicht nutzbar (fehlender Oberboden / Absturzsicherung).

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 für das Wohnhaus ein mittlerer Modernisierungsgrad und für das Nebengebäude eine Kernsaniierung zugrunde gelegt. Bei fachgerecht kernsanierten Gebäuden kann eine Restnutzungsdauer von bis zu 90 % der Gesamtnutzungsdauer angesetzt werden.

Der Bauzustand des Bewertungsobjektes ist, bezogen auf das Baualter, als befriedigend zu bezeichnen; die Restnutzungsdauer (RND) resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird geschätzt auf:

Wohnhaus: 30 Jahre (bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren),

Nebengebäude: 72 Jahre (bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren).

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausgehen sind am Bewertungsstichtag in dem nachfolgend beschriebenen Ausmaß feststellbar, d.h. Instandsetzungs- bzw. Restfertigstellungsarbeiten sind z.Zt. erforderlich.

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 (mittlerer Reparaturaufwand bezogen auf das Einfamilienwohnhaus) sind im Vergleich zu einem Einfamilienwohnhaus gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

- baujahrtypische Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich,
- alle Treppen / Treppenlöcher innerhalb des Wohnhauses verfügen über keine Absturzsicherung / Geländer,
- fehlender Abschluss im Bereich des Treppenloches / Anschluss der Treppe,
- teils freiliegenden Installationsleitungen,
- Feuchtigkeitsschaden an der Decke im Waschraum (Wasserflecken, Farb- / Putzabplatzungen),
- fehlende Absturzsicherung / Bodenbelag im Bereich der Dachterrasse,
- Fassadenschäden (Risse, Farb- und Putzabplatzungen, verrostete Vorsatzrollladenkästen),
- teils hoher Abnutzungsgrad (" alte Baustoffe "),
- sichtbare handwerkliche Eigenleistungen,
- Imponderabilien / Unwägbarkeiten aufgrund der nicht genehmigten Ausbauten,
- Rückbaukosten des nicht genehmigten PKW - Carport,
- teils verwilderte Außenanlage.

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

pauschale Wertminderung wegen

Baumängel / -schäden:

€ 35.000.-

(...) entspricht rd. €/m² 193.- bei rd. 181 m² Wohn- / Nutzfläche.

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.

Für die noch auszuführenden Restarbeiten wird ein mittlerer Ausbaustandard zugrunde gelegt. Für die Fertigstellung des Ausbauarbeiten wird eine Wertminderung von pauschal € 10.000.- als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

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), Gebäudeenergiegesetz (GEG) 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 (in Wasserschutzgebieten) und ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Außenanlagen:

Zuwegung / -fahrt, geschotterte Hoffläche, plattierte Terrasse, teils verwilderte Außenanlagen, schadhaftes (ehem.) Schwimmbecken, Geräteschuppen, Einfriedung, 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.

7. Bauzahlenberechnung

Die Berechnungen erfolgen auf der Basis der vorgelegten Zeichnungen, mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

7.1 Brutto - Grundfläche (DIN 277)

Lt. Katasterplan i.M. 1:1000 vom 18.07.2024 ermittelt, Maße digital abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus

KG:	44,60 x 0,50	=	22,30 m ²
EG:	44,60 m ² + 47,50	=	92,10 m ²
OG / DG:	44,60 m ² + 47,50	=	92,10 m ²
DG:*)	44,60	=	44,60 m ²
			<hr/>
Brutto - Grundfläche (gesamt):			251,10 m²
			<hr/> <hr/>

Nebengebäude

EG:		=	33,00 m²
			<hr/>

*) Gemäß ImmoWertA zu Anlage 4, IV.(I).4 zu §12 ImmoWertV sind bei freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Doppel- und Reihenhäusern Dachgeschosse bei unter 1,25 m Höhe nicht nutzbar, bei Höhen über 1,25 m und unter 2,00 m Höhe eingeschränkt nutzbar und bei über 2,00 m Höhe nutzbar und dementsprechend mit Zu- und / oder Abschlägen zu berücksichtigen.

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)
 Lt. Katasterplan i.M. 1:1000 vom 18.07.2024 ermittelt, Maße digital abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus mit einem Nebengebäude

Grundfläche:

$$92,10 \text{ m}^2 + 33,00 \text{ m}^2 = 125,10 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG bis DG) *):

$$44,60 \text{ m}^2 \times 2,75 + 47,50 \text{ m}^2 \times 1,75 = 205,78 \text{ m}^2$$

$$\text{Grundstücksfläche (Flurstück):} = 791,00 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ:} \quad 125,10 \text{ m}^2 / 791 \text{ m}^2 = \mathbf{0,16}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ ":} \quad 205,78 \text{ m}^2 / 791 \text{ m}^2 = \mathbf{0,26}$$

*) Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Gem. § 16 ImmoWertV i.V. mit § 5 sind in der für die Wertermittlung wertrelevanten Geschossflächenzahl (GFZ) auch die Geschossflächen, die nach dem Bauplanungsrecht i.V.m. dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, z.B. Dachgeschosse, zu berücksichtigen. Demnach sind Geschossflächen von Dachgeschossen mit dem 0,75 -fachen, Staffel- und Mansardgeschosse zu 100 % und Dachspitzen sowie Kellergeschosse nicht zu berücksichtigen.

7.3 Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung

Lt. Katasterplan i.M. 1:1000 vom 18.07.2024 ermittelt, Maße digital abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus mit einem Nebengebäude

Dem Unterzeichner liegen keine aktuellen Bauzeichnungen des Bewertungsobjektes vor. Die Wohn- und Nutzfläche wird hilfsweise auf Grundlage der Bruttogrundfläche unter Berücksichtigung eines angemessenen Flächenfaktors ermittelt.

Einfamilienwohnhaus (Wohnfläche)

EG:	$92,10 \text{ m}^2 \times 0,75$	=	69,08 m ²
OG / DG:	$44,60 \text{ m}^2 \times 0,75 + 47,50 \text{ m} \times 0,65$	=	64,33 m ²
DG:	$44,60 \text{ m}^2 \times 0,60$	=	26,76 m ²
			160,17 m²

Nebengebäude (Nutzfläche)

EG	$33,00 \text{ m}^2 \times 0,65$	21,45 m²
----	---------------------------------	----------------------------

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 160 m² und die Nutzfläche mit rd. 21 m² (insgesamt = 181 m²) mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit angehalten. Ein örtliches Aufmaß wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt.

8. Grundbuchdaten

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 22.04.2024; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein eigener Wert einfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Leverkusen
Grundbuch von Blatt	Witzhelden 1346
Gemarkung	Witzhelden
Flur	15
Flurstück	467
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Flamerscheid 7, 13.
Größe	791 m ²
Abt. I / Eigentümer / -in	3a.) XXX XXX, geboren am XX.XX.XXXX, 3b) XXX XXX, *) geboren am XX.XX.XXXX. - zu je ½ Anteil -
Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • lfd. - Nr. 1 <i>Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Witzhelden Flur 15 Flurstück 185 (z.Zt. Blatt 0798) und Flurstück 186 (z.Zt. Blatt 0802). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 22.02.1973 eingetragen am 23.10.1973,</i> • lfd. - Nr. 2 - 4 <i>gelöscht,</i> • lfd. - Nr. 5 <i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Leverkusen, AZ.: 42 K 12 / 24). Eingetragen am 22.04.2024.</i>

*) Herr XXX XXX ist verstorben.

Durch das o.g. Recht / Eintragung in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert der Bewertungsobjektes nicht beeinflusst (wertneutral).

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

9. Wertermittlung

9.1 Grundsätze und Verfahren

Der Wertermittlung wurden die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immo WertV) vom 19.05.2010, BGBl. I 2010, S. 639, in Kraft getreten ab 01.07.2010, der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Fassung vom 19.07.2002 (Bundesanzeiger Nr. 238 a vom 20.12.2002) bzw. Ergänzung / Neufassung vom 01.03.2006 (WertR 06), der Sachwertrichtlinie (SW - RL) vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger AT vom 18.10.2012) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 und Anlagen 4, 6, 7 und 8 der WertR 2006 sowie der Ertragswertrichtlinie (EW - RL) in der Fassung vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger AT vom 04.12.2015) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 3, 3.1.2, 3.5 bis 3.5.8 und Anlagen 3, 5, 9 a und 9 b der WertR 2006 zugrunde gelegt und durch die am 01.01.2022 Inkraft getretene Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) vom 14.07.2021 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021, Teil I, Nr. 44 ausgegeben am 19.07.2021) in Verbindung mit der ImmoWertA ersetzt.

Hiernach ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) zur Verfügung.

Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren unter Zugrundelegung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen zu ermitteln (§§ 24 - 26 ImmoWertV). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Der Bodenwert kann gemäß §§ 13 - 16 i.V. mit §§ 40 - 45 ImmoWertV auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Diese sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten (Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks) gehandelt werden, sind nach dem Ertragswertverfahren und zur Kontrolle nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Substanzorientierte Objekte (z.B. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung) sind nach dem Sachwert zu beurteilen und Auswirkungen einer möglichen Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren zu prüfen.

Gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV handelt es sich im vorliegenden Fall um ein **Sachwertobjekt**.

Die Wertermittlung wird entsprechend der Regeln der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt; § 8 ImmoWertV findet in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung. Der Verkehrswert wird lastenfrei ausgewiesen.

Hiernach wird der Verkehrswert / Marktwert (§ 6 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten und Würdigung der Aussage der Ergebnisse der angewandten Verfahren aus dem Sachwert abgeleitet.

9.2 Bodenwert

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch - Bergischen Kreis, aufgestellt zum 01.01.2024, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 420.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Leichlingen, für die Bodenrichtwertnummer 3012, Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke), ein- bis zweigeschossige Bauweise, bei einer Grundstücksgröße von 500 m² - 600 m².

Das zu bewertende Grundstück entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsgrundstücken; die abweichenden Eigenschaften gegenüber den Richtwertgrundstücken sind mit nachfolgenden Zu- / Abschlägen jeweils vom modifizierten Ausgangswert angemessen:

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m ² per 01.01.2024	€	420.-
Anpassung / Minderung aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße (791 m ² / 500 m ² - 600 m ²) im Vergleich zu den Richtwertkriterien, abzgl. 10 %.		
€ 420.- je m ² x 0,90 *)	€	378.-
Anpassung / Minderung aufgrund des Zuschnitts des Bewertungsgrundstückes sowie der schmalen Zufahrt, abzgl. 10 %.		
€/m ² 378.- x 0,90	€	340.-
	€	340.-
auf- / abgerundet	€	340.-

*) Umrechnungskoeffizient lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch - Bergischen Kreis, Stand 01.01.2024 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher Größe.

791 m ² Vorderland (Flurstück 497), á € 340.-	€	268.900.- rd.
Bodenwert (ebf) *)	€	268.900.-

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 160 m² einem wohnflächenbezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m² 1.681.- (inkl. des Nebengebäudes).

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Bodens, des Wassers oder der Luft.

*) **Modellkonformer Bodenwert**
Um Modellkonformität sicherzustellen ist bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze zur Ermittlung des Ertragswerts des Grundstücks die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. In Anlehnung an das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird modellkonform der unbelastete Bodenwert, d.h. ohne Berücksichtigung der Belastung durch ggf. Grunddienstbarkeit, Baulasten, etc., zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks berücksichtigt. Eine Differenz aus dem Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und dem ermittelten Bodenwert des belasteten würde innerhalb des jeweiligen objektspezifischen Wertermittlungsverfahren (Sach- oder Ertragswertverfahren) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden.

9.3 Sachwert

Teilangebautes Einfamilienwohnhaus mit einem Nebengebäude.

Baujahr:	urspr. ca. 1912, mehrfach an- / umgebaut, verbessert, teilmodernisiert.
NHK - Typ 2010:	2.11 / 2.31 (Einfamilienwohnhaus) 2.21 (Einfamilienwohnhaus)
Normalherstellungskosten:	645.- €/m ² bis 1.240.- €/m ² (inkl. 19 % Baunebenkosten) 740.- €/m ² bis 1.425.- €/m ² (inkl. 19 % Baunebenkosten)
gewichteter Kostenkennwert:	784.- €/m ²
Bauindex, Basis 2015:	182,8 (Wohngebäude, Mai 2024 / 2. Quartal)
Regionalfaktor	1,00 (gem. GMB in RBK 2024)
Herstellungskosten am Stichtag:	rd. 1.433.- €/m ² *)
Brutto - Grundfläche (BGF):	251 m ²

Wohnhaus: 251 m² á € 1.433.- € 359.700.- rd.

zuzüglich:

(...) besonders zu bewertende Bauteile (Hauseingang, Kamine, Freisitz / Dachterrasse, Vordach, Dachgaube), pauschal

€ 41.100.-

€ 400.800.-

Restnutzungsdauer (RND) 30 Jahre

Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre

Alterswertminderungsfaktor (AWMF)

- gem. Anhang 8 zu § 38 ImmoWertV -

x 0,3750

(Vorläufiger) Sachwert der baulichen Anlagen

- gem. § 36 ImmoWertV -

€ 150.300.-

Außenanlagen, Zeitwert

- wie unter 6.) beschrieben, anteilig -

€ 10.500.-

Bodenwert (ebf)

- gem. § 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 u. §§ 40 - 45 ImmoWertV -

€ 268.900.-

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:

€ 429.700.-

*) Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Demnach ermitteln sich die Normalherstellungskosten gemäß § 36 ImmoWertV i.V. mit ImmoWertA zu Anlage 4 (NHK 2010) zum Stichtag (unter Berücksichtigung der NHK - Typen, der gew. Standardstufen mit einer Gebäudestandardkennzahl von 2,44 und des teils fehlenden Drempels) wie folgt:

€/m² 784.- x 1,00 (Regionalfaktor) x 1,828 (Index) = €/m² 1.433,15 = rd. €/m² 1.433.-.

Gem. des stichtagsrelevantem Marktberichtes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch - Bergischen - Kreis werden durchschnittliche Sachwertfaktoren für den Teilbereich der Doppelhaushälften und Reihenendhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von € 350.000.- von ca. 14 % (SWF = 1,14) bzw. bei einem vorläufigen Sachwert von € 450.000.- ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von ca. 7 % (SWF = 1,07) ausgewiesen und sachverständig - aufgrund der abweichenden Merkmale des Bewertungsgrundstückes zum Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Rheinisch - Bergischen Kreis - mit rd. € 12.900.- (entspr. rd. 3 %) objektspezifisch angesetzt.

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€	429.700.-
Marktanpassung / Sachwertfaktor (SWF) - gem. § 21 mit §§ 35 - 38 ImmoWertV -	€	(+) 12.900.-
Marktangepasster (vorläufiger) Sachwert	€	442.600.-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -		
- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden, Rückbaukosten, Imponderabilien, geschätzt, pauschal	€	- 35.000.-
- Sonstige Wertminderungen Restfertigstellungsarbeiten im Bereich des Nebengebäudes, geschätzt, pauschal	€	- 10.000.-
- Sonstige Werterhöhungen Zeitwert des fiktiv fertiggestellten Nebengebäudes, pauschal	€	60.000.-
(Marktangepasster) Sachwert (Einfamilienwohnhaus mit einem Nebengebäude)	€	457.600.-

9.4 Ertragswert

Teillagebautes Einfamilienwohnhaus mit einem Nebengebäude.

Baujahr:	urspr. ca. 1912, mehrfach an- / umgebaut, verbessert, teilmodernisiert.
Wohnfläche:	rd. 160 m ²

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

Der Mietspiegel der Stadt Leichlingen, Stand 01.07.2024, weist für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 124 m² - 130 m² eine Basismiete von €/m² 6,44 jeweils ohne Neben- und Betriebskosten aus.

Im Internetportal " Immobilien Scout24.de " wird ein durchschnittlicher Mietpreis lagetypisch von €/m² 11,33 ausgewiesen.

Das Objekt wird / wurde eigengenutzt. Aufgrund der Art, Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung ist folgender gemittelter und marktüblicher Ansatz inkl. jeweils anteiliger Nutzung der Keller-, Garten- und Terrassenflächen, angemessen *):

Wohnhaus (EG - DG):	160 m ²	á € 8,50	=	€	1.360.-	rd.
Nebengebäude:	21 m ²	á € 10,00	=	€	210.-	rd.
offene PKW - Stellplätze:	2 Stck.	á € 30,00	=	€	60.-	
monatlich:				€	1.630.-	
jährlicher Rohertrag:				€	19.560.-	
abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
13,75 €/m ² Instandhaltungsrücklage						
(bei rd. 181 m ² Wohn- / Nutzfläche zzgl.				€	2.489.-	rd.
104,00 € je PKW - Stellplatz)				€	208.-	
351,00 € Verwaltung je EFH / ZFH				€	351.-	
46,00 € Verwaltung je PKW - Stellplatz				€	46.-	
2,00 % Mietausfallwagnis				€	391.-	rd.
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 17,82 %)				€	- 3.485.-	
Jahresreinertrag des Grundstücks / Übertrag:				€	16.075.-	

Jahresreinertrag des Grundstücks / Übertrag:	€	16.075.-
abzüglich:		
2,25 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) **)		
rd. € 268.900.- x 0,0225	€	- 6.050.-
		<hr/>
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:	€	10.025.-
Einfamilienwohnhaus		
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -	21,65	
Ertragswert der baulichen Anlage:		
€ 10.025.- x 21,65 x 86,6 %	€	188.000.- rd.
		<hr/>
Nebengebäude		
Restnutzungsdauer	72 Jahre	
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -	35,49	
Ertragswert der baulichen Anlage:		
€ 10.025.- x 35,49 x 13,4 %	€	47.700.- rd.
		<hr/>
	€	235.700.-
	€	268.900.-
		<hr/>
(Vorläufiger) Ertragswert	€	504.600.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Rückbaukosten, Imponderabilien, geschätzt, pauschal -	€	- 35.000.-
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
Fertigstellungsarbeiten im Bereich des Neben- gebäudes, geschätzt, pauschal	€	- 10.000.-
		<hr/>
Ertragswert (Einfamilienwohnhaus mit einem Nebengebäude)	€	459.600 .-
		<hr/> <hr/>

*) Die Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Mit dem LSZ wird der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt mit dem Ziel angepasst, den Verkehrswert zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz wird i.d.R. auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der RND der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren ermittelt. Das jeweilige objektbezogene Risiko bei der Erwirtschaftung der Erträge ist einer der ausschlaggebende Faktoren für die Höhe des Liegenschaftszinssatzes. Weitere wesentliche Einflussfaktoren sind z.B. die Nutzungsart, die Lage, die Miethöhe, die Marktsituation, die Attraktivität des Mietobjektes etc.

Lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch - Bergischen - Kreis, Jahresbericht 2024, sind für Wohnungseigentum 4,92 % (± 1,12), für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2,00 % (± 1,00 %), für Reihenein- und Doppelhäuser 2,00 % (± 0,50 %), Dreifamilienhäuser durchschnittlich 2,40 % (± 0,60 %), für Mietwohnhäuser (bis zu 20 % gewerblicher Anteil am Rohertrag) 2,40 % (± 0,70 %), für gemischt genutzte Gebäude (mehr als 20 % gewerblicher Anteil am Rohertrag) 3,60 % (± 0,40 %), für Geschäfts- und Bürogebäude / für Gewerbe- und Industriegebäude / keine Auswertung als Liegenschaftszinssätze anzusetzen.

Zum Wertermittlungsstichtag wird aus sachverständiger Sicht bei der vorstehenden Nutzung als Einfamilienwohnhaus ein geringes Renditerisiko gesehen, sodass in dem vorliegenden Bewertungsfall ein objektbezogener Ansatz von 2,25 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (Einfamilienwohnhaus, mehrmals an. / umgebaut, Nebengebäude, rd. 160 m² WF / 21 m² NF, ländlich geprägte, mittlere Wohnlage, RND (Wohnhaus) = 30 Jahre / RND (Nebengebäude) = 72 Jahre) anzusetzen ist.

9.5 Vergleichswerte (nachrichtlich)

Im Vergleichsverfahren wird der Verkehrswert als Mittelwert aus Kaufpreisen solcher Objekte abgeleitet, die hinsichtlich der wesentlichen wertbildenden Faktoren hinreichend übereinstimmen. Die sind vor allem die Wohnlage, die Art, das Baujahr sowie die Größe und die Ausstattung des Wohnhauses. Eine ausreichende Anzahl von unmittelbaren, zeitnahen Vergleichskaufpreisen für Einfamilienhäuser im Nachbarbereich liegen nicht vor.

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch Bergischen Kreis, Stand 2024, sind für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Wohngebäude im gesamten Kreisgebiet nachfolgende Kaufpreise in €/m² Wohnfläche aus beurkundeten Verträgen der Jahre 2023 ermittelt worden.

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Baujahr	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis in € (Spanne)	Mittlere Grundstücksgröße in m ² (Spanne)	Mittlere Wohnfläche in m ² (Spanne)	Mittlerer Kaufpreis in €/m ² (Spanne)
bis 1919	1	-	-	-	-
1920 - 1949	2	-	-	-	-
1950 - 1974	20	362.099.- (± 76.943.-)	448 (± 110)	121 (± 29)	3.033.- (± 421.-)
1975 - 1994	25	423.036.- (± 82.969.-)	365 (± 97)	144 (± 33)	3.018.- (± 675.-)
1995 - 2009	20	458.201.- (± 71.583.-)	330 (± 80)	136 (± 28)	3.456.- (± 621.-)
2010 - 2019	2	-	-	-	-
Neubau	1	-	-	-	-

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch Bergischen Kreis, Stand 2024, sind für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in Leichlingen nachfolgende Kaufpreise in €/m² Wohnfläche aus beurkundeten Verträgen der Jahre 2021 - 2023 ermittelt worden.

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Baujahr	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis in € (Spanne)	Mittlere Grundstücksgröße in m ² (Spanne)	Mittlere Wohnfläche in m ² (Spanne)	Mittlerer Kaufpreis in €/m ² (Spanne)
bis 1919	1	-	-	-	-
1920 - 1949	2	-	-	-	-
1950 - 1974	13	433.477.- (± 55.952.-)	435 (± 141)	129 (± 15)	3.386.- (± 467.-)
1975 - 1994	11	510.564.- (± 96.875.-)	387 (± 106)	136 (± 23)	3.838.- (± 797.-)
1995 - 2009	8	532.313.- (± 56.607.-)	304 (± 58)	127 (± 12)	4.208.- (± 355.-)
2010 - 2019	1	-	-	-	-
Neubau	4	728.700.- (± 83.168.-)	401 (± 140)	148 (± 13)	4.909.- (± 267.-)

9.6 Zusammenstellung

Der Wert der baulichen Anlagen ist der Herstellungswert der Gebäude sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alter, Baumängel und -schäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände / objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

" Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln " (§§ 6 - 8 ImmoWertV).

" Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 26) ermittelt " (§ 35 - 39 ImmoWertV).

Sachwert	€	457.600.-
(...) enthaltener Bodenwert *)	€	268.900.-

" Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (...) " (§ 27 mit §§ 28 - 34 ImmoWertV).

Ertragswert	€	459.600.-
--------------------	----------	------------------

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und -mängel / Imponderabilien / Rückbaukosten in Höhe von pauschal € 35.000.- und Restfertigstellungsarbeiten in Höhe von € 10.000.- (s. Abs. 6. Baubeschreibung) sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind in Ansatz gebracht worden.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

*) In dem hier ausgewiesenen Bodenwert ist - bezogen auf die Sachwertermittlung - der Sachwertfaktor (SWF) nicht enthalten.

9.7 Verkehrswert / Marktwert

Nach § 194 des Baugesetzbuches lautet die Definition des Verkehrswertes:
" Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre ".

Der örtliche Grundstücksmarkt und Marktanalysen zeigen, dass Objekte dieser Art und Lage überwiegend zur Eigennutzung bestimmt sind; der Markt beurteilt diese Objekte nach der Grundstückssubstanz. Der Ertragswert ist wertmäßig unterstützend.

Hiernach schätze ich den **Verkehrswert** / Marktwert zum vorgenannten Stichtag unter Berücksichtigung aller wertspezifischen Merkmale und signifikanten Eigenschaften des Objektes und des örtlichen Grundstücksmarktes in Anlehnung an den marktüblich gerundeten Sachwert auf:

€ 458.000.-

(in Worten: Vierhundertachtundfünfzigtausend Euro)

(...) entspricht bezogen auf den marktangepassten (vorläufigen) Sachwert in Höhe von € 442.600.- einem Wert von rd. € € 2.766.- je m² Wohnfläche (rd. 160 m², ohne Nebengebäude).

Ich versichere, vorstehendes Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abgegeben zu haben, ich bin mit den Parteien weder verwandt noch verschwägert und habe auch kein wirtschaftliches und persönliches Interesse am Ausgang dieses Gutachtens.

50259 Pulheim, den 14.01.2025


 Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt
 - digitalisierte Unterschrift / Stempel -



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.

Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Ostansicht	1 - 2
• Nordansicht, PKW - Garage	3 - 4
• Hauseingang, Zufahrt	5 - 6
• vorgelagerte Haustür, alte Haustür	7 - 8
• Luke zum KG, Kellertreppe	9 - 10
• Flur EG, Zimmer EG,	11 - 12
• Treppe EG - OG, Waschraum	13 - 14
• Feuchtigkeitsschaden, Küche	15 - 16
• Heizung, Kamin	17 - 18
• Deckendetail EG, Zimmer EG	19 - 20
• Bad EG	21 - 22
• Treppe EG - DG	23 - 24
• Zimmer DG, Dachdetail	25 - 26
• Dachterrasse, Zimmer OG	27 - 28
• Zählerschrank, Treppenloch EG - OG	29 - 30
• Bad DG	31 - 32
• Treppe OG - DG	33 - 34
• Flur DG, Zimmer DG	35 - 36
• Nebengebäude	37 - 38
• Innenbereich Nebengebäude im Ausbau	39 - 40
• Geräteschuppen, (ehem.) Schwimmbecken	41 - 42
• PKW - Carport	43 - 44