



# INTERNETEXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

042 K 14/24

## Betroffene Objekte:

Wohnhaus und Garage - Von-Brentano-Straße 13, 51375 Leverkusen

Köln der 23.09.2024  
Bearb. Nr. AK-24-070

## Auftraggeber:

Amtsgericht Leverkusen

Postfach

51367 Leverkusen

Wertermittlungsstichtag: 29.08.2024

## **Verkehrswert**

**- Flurstück 123 - Wohnhaus: 571.000,00 €**

./.. 10 % Sicherheitsabschlag wegen

fehlender Innenbesichtigung 57.000,00 €

**514.000,00 €**

## **Verkehrswert**

**- Flurstück 148 - Garage: 13.000,00 €**

./.. 5 % Sicherheitsabschlag wegen

fehlender Innenbesichtigung 1.000,00 €

**12.000,00 €**

nach § 194 ff. BauGB

Bei diesem Internetexposé handelt es sich um eine stark gekürzte Version des Originalgutachtens. Das Originalgutachten kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes eingesehen werden.

Immobilien Gutachter HypZert für  
finanzwirtschaftliche Zwecke  
(Markt- und Beleihungswertermittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER  
REAL ESTATE VALUER

**HypZert** (F)

## 1. Allgemeines

### 1.1 Zweck des Gutachtens

Verkehrswernermittlung nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren.

### 1.2 Bewertungsobjekt

Wohnhaus

Von-Brentano-Straße 13, 51375 Leverkusen

und

Garage

Von-Brentano-Straße 17, 51375 Leverkusen

### 1.2.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 15.05.2024 / Abdruck 15.05.2024):

Grundbuch von Schlebusch, Blatt 8080

Gemarkung von Schlebusch, Flur 22,

Lfd. Nr. 1, Flurstück 123 = 390,00 m<sup>2</sup>

Lfd. Nr. 2, Flurstück 148 = 18,00 m<sup>2</sup>

= 408,00 m<sup>2</sup>

Gebäude- und Freifläche, Wohnen,

Von-Brentano-Straße 13 u. 17

## 1.3 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

### 1.3.1 Eintragungen im Grundbuch

Eintragungen in Abtl. II des Grundbuches.

Lfd. Nr. 2 zu 1, 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Leverkusen, 42 K 14/24). Eingetragen am 15.05.2024.

Die Eintragung beeinflusst den Verkehrswert nicht.

### 1.3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach tel. Amtsauskunft (Stadt Leverkusen v. 25.09.2023) liegt für das Bewertungsobjekt Flurstück 123 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

Für das Flurstück 148 liegt eine Baulast Nr. 699 vor.

Lfd. Nr.	Inhalt
1	<p>Verpflichtung im Sinne der Verpflichtungserklärung vom 11.07.90, das Flurstück 148 als Stellplatzgrundstück zur Erfüllung der Stellplatzpflicht für das Bauvorhaben von-Brentano-Straße Gemarkung Schlebusch, Flur 22, Flurstück 123, zuzuordnen und den Nutzungsberechtigten zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Leverkusen, 19. 7. 90 eingetragen am 19. 7. 90</p>

Die Baulast verbindet hier das Wohnhaus mit dem Garagengrundstück und wird als wertneutral einschätzt.

### 1.3.3 Planungsrecht / Baurecht

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 105/72 mit der Ausweisung (Wohnhaus) WE; II; o, 0,4, 0,8



Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Bebauung und der ggf. vorliegenden Bauzeichnungen, Beschreibungen und Berechnungen durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen mit den vorliegenden Unterlagen wurde nicht im Detail überprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

### 1.3.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach Amtsauskunft (tel. Stadt Leverkusen v. 31.07.2024) sind die grundstücksbezogenen Beiträge für das Bewertungsobjekt für den jetzigen Ausbauzustand endgültig abgerechnet.

### **1.3.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse**

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

Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen vom 31.07.2024) liegt keine öffentliche Förderung vor.

### **1.3.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten**

Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen v. 31.07.2024) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

### **1.3.7 Energieausweis**

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

### **1.3.8 Denkmalschutz**

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.

#### 1.4 Vorbemerkung

Bei dem Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen – eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Die vorhandenen Unterlagen wurden nicht mit den örtlichen Gegebenheiten stichprobenhaft auf ausreichende Übereinstimmung mit den Bauplänen verglichen. Es wurden keine Raum- und Gebäudemaße genommen.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Die Angaben beziehen sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zu verdeckten Konstruktionen, zu nicht erkennbaren und verdeckten Mängeln, zu sonstigen nicht feststellbaren Grundstücksgegebenheiten (z.B. Altlasten) u.a. aufgrund unvollständiger bzw. vorenthaltener Informationen können keine wertbeurteilenden Erklärungen abgegeben werden. Die Angaben dazu beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen unter Haftungsausschluss. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall – und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.

Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierzu wären besondere Fach – und Sachkenntnisse, sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Es wurden keine Prüfungen hinsichtlich Anforderungen der möglicherweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) resultierenden Nachrüstungsspflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus dem GEG resultierenden Nachrüstungsspflichten als auch die bei Neubau, Umbau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards. Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben GEGs eingehalten werden und die daraus entstehenden Kosten somit mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt sind. Die baurechtliche Genehmigung der baulichen Anlagen wird unterstellt.

1.5 Fotos



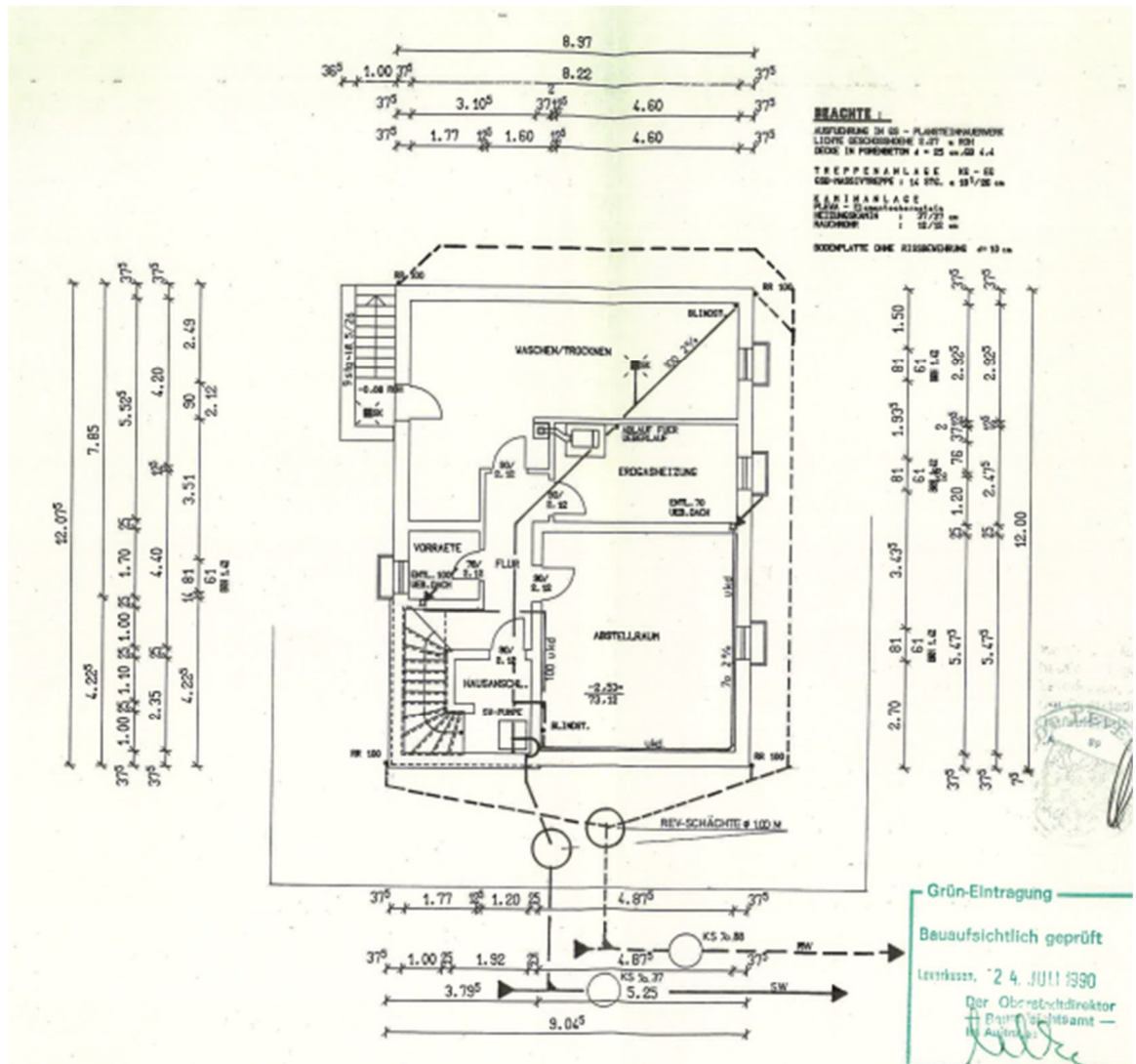
1) Nordostansicht



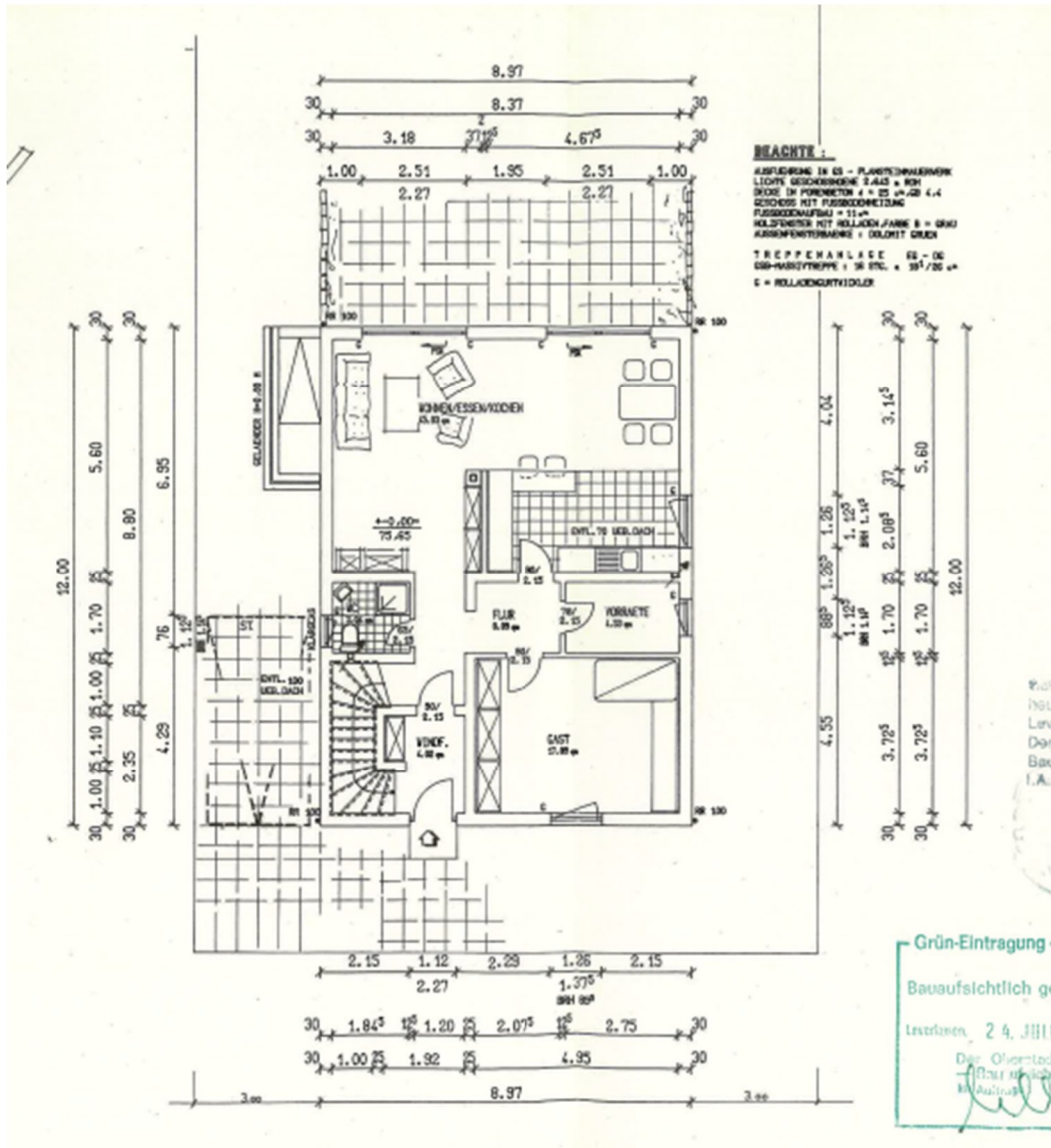
2) Nordwestansicht

1.6 Baupläne

(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)

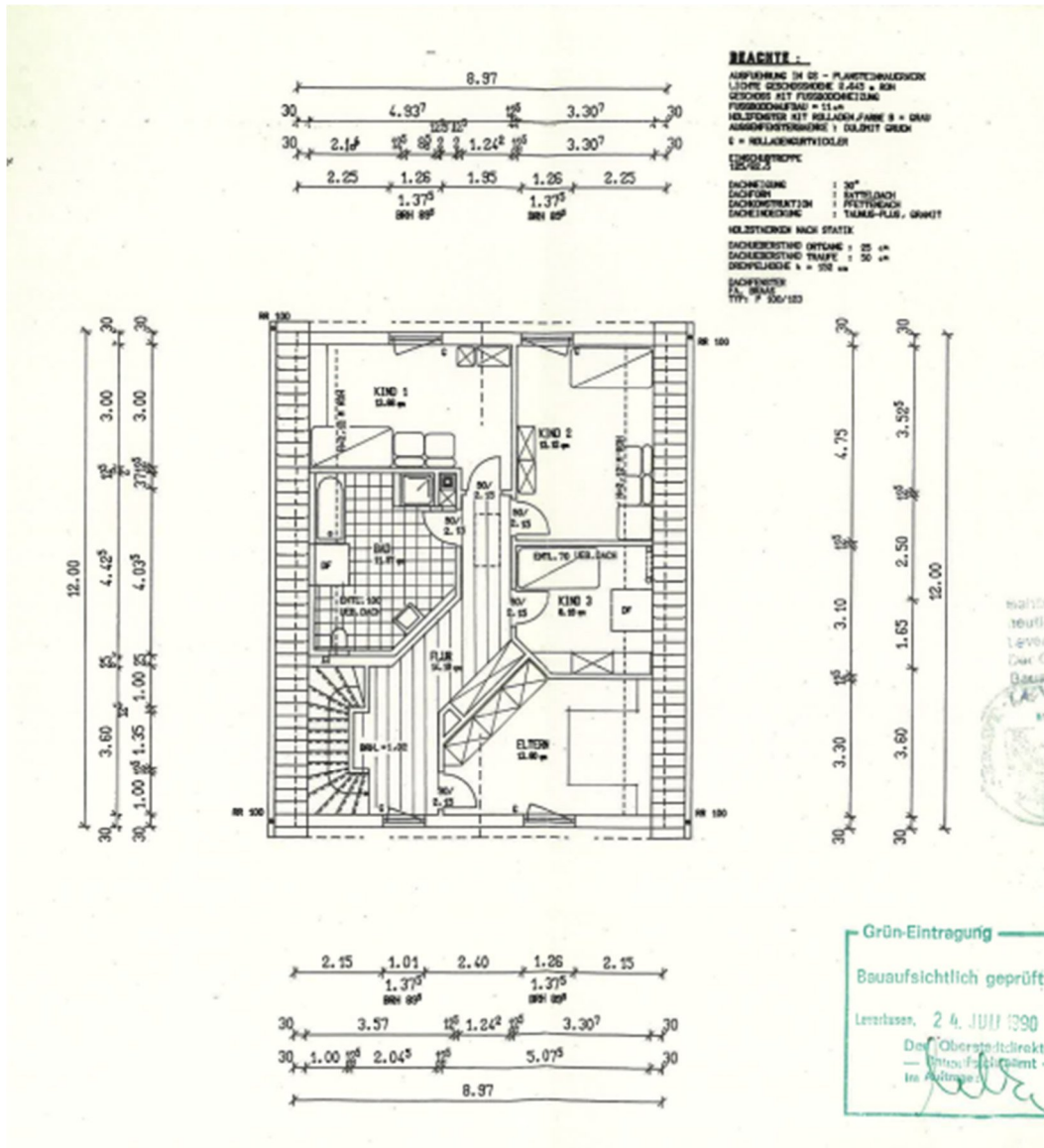


Grundriss Kellergeschoss

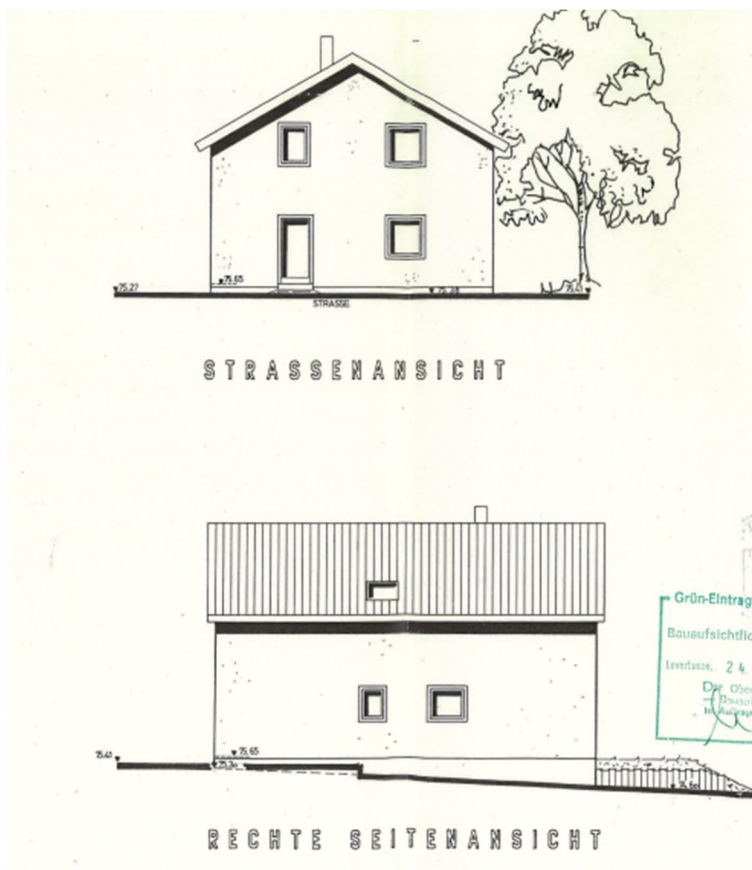
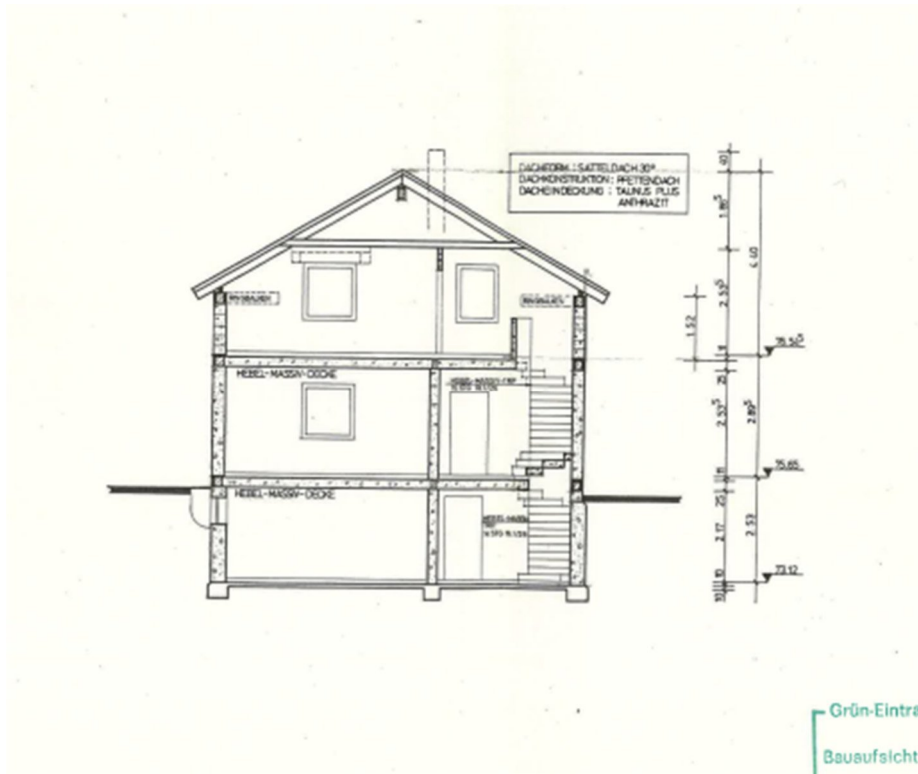


Grundriss Erdgeschoss

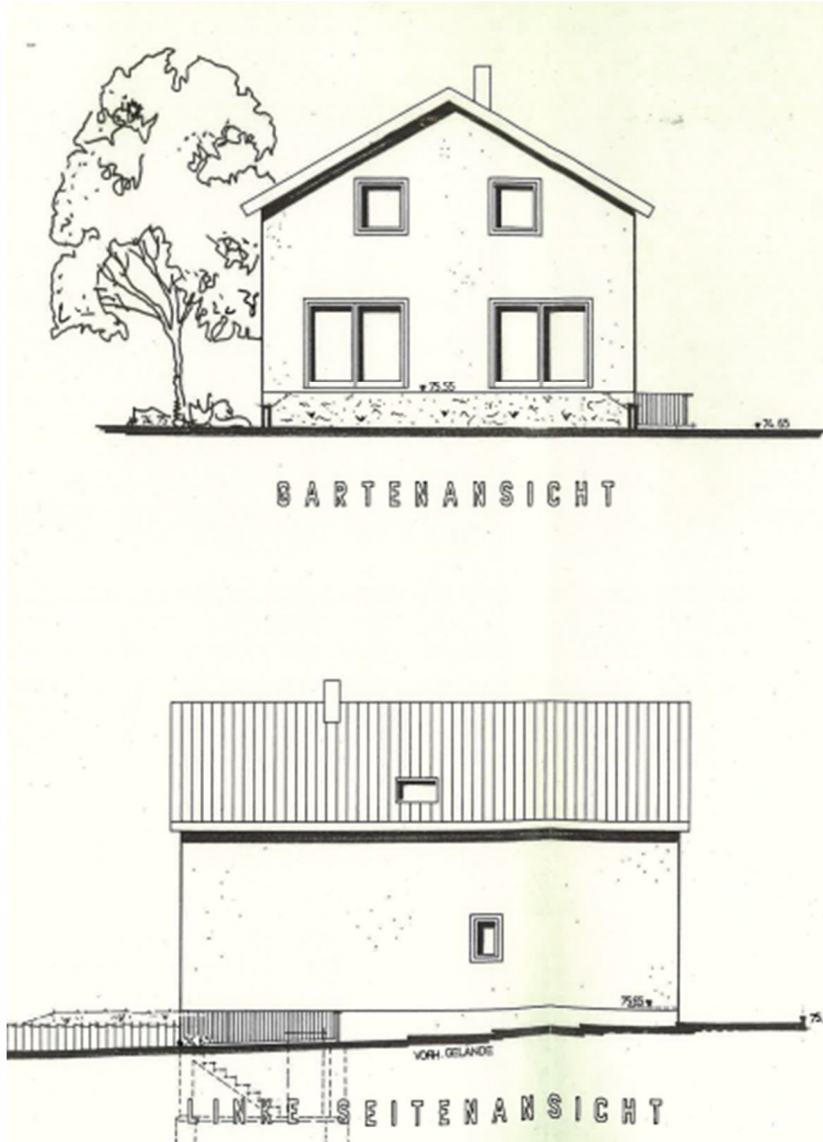




Grundriss Dachgeschoss



Schnitt / Ansichten



## **2. Objektbeschreibung**

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

### **2.1 Bebauung**

#### **2.1.1 Objektart und Baudaten**

(I) Wohnhaus

Unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

Baugenehmigung 24.07.1990

Baujahr vermutlich 1990

Konventionelle Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklasse.

(II) Garage

Nichtunterkellertes, eingeschossiges Garagengebäude mit Flachdach.

Baujahr vermutlich 1990

#### **2.1.2 Rohbau**

(I) Wohnhaus

Gründung:

Vermutlich Betonfundamente und Stahlbetonbodenplatte.

Außenwände:

Kellergeschoss vermutlich Mauerwerkswände bzw. Stahlbetonwände.

Obergeschosse vermutlich Mauerwerkswände.

Innenwände:

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

Decken:

Geschossdecken vermutlich als Stahlbetondecken. Dachgeschossdecke vermutlich als Kahlbalkenlage des Dachstuhls.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Satteldach vermutlich als Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung und baualtersklassen-typischer Wärmedämmung.

Fassaden:

Helle Putzfassaden mit dunklen Dachflächen und weißen Fenstern.

(II) Garage

Betonfertigteilgarage mit Stahlschwingtor.

### **2.1.3 Ausbau/Ausstattung:**

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

Wand- und Deckenbehandlung:

Keine Angabe.

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden.

Türen:

Keine Angabe.

Fußböden:

Keine Angabe.

Treppen:

Keine Angabe.

Sanitärinstallation:

Keine Angabe.

Elektroinstallation:

Keine Angabe.

Heizungsart:

Keine Angabe.

Besondere Einbauten / Zubehör:

Keine Angabe.

#### 2.1.4 **Ausstattungsqualifikation**

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht vermutlich weitgehend dem normalen baualtersklassentypischen Qualitätsstandard des Erstellungsjahres

#### 2.1.5 **Außenanlagen**

Vorgarten überwiegend mit Betonsteinpflaster, Holzcarport. Hausgarten gärtnerisch angelegt mit Rasenflächen und Pflanzungen. Einfriedung des Grundstücks mit einer Zaunanlage.

#### 2.1.6 **Wohn- und Nutzflächenberechnung**

Gemäß Anlage 1 (Nach Wohnflächenverordnung)

Die Wohnfläche wurde den Bauplänen entnommen.

(I) Wohnhaus

Erdgeschoss 86,00 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss 75,00 m<sup>2</sup>

Summe Wohnfläche 161,00 m<sup>2</sup>

=====

#### 2.1.7 **Brutto – Grundfläche (BGF)**

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

(I) Wohnhaus 325,00 m<sup>2</sup>

=====

## 2.2 Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung – hier Außenbesichtigung – beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das Baualter weitgehend normalen, baualterstypischen Bau- und Instandhaltungszustand. Die objekttypische Wertminderung durch Alterung und Abnutzung werden durch die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt, darüberhinausgehende Kosten zur Beseitigung von Bauschäden / Baumängeln sowie Reparatur- und Instandhaltungsschau (zur Substanzerhaltung, keine Modernisierungsmaßnahmen) werden besonders berücksichtigt durch Pauschalabzug. Die Höhe des Marktabschlages ist nicht identisch mit dem Investitionsbedarf, er dient lediglich der Angleichung an den Wert in altersgemäßen Normalzustand, unter Beachtung einer marktüblichen Akzeptanz. Dieser Betrag ist nicht rechnerisch ermittelt, sondern stellt als Minderungsbetrag einen reinen Schätzwert dar. Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den, im Falle einer Instandsetzung bzw. Vollsanierung, tatsächlich anfallenden Kosten.

Baumängel / Bauschäden

Im Rahmen der Ortsbesichtigung – Außenbesichtigung – wurden folgende Baumängel festgestellt.

- Rollläden tlw. defekt

### 2.2.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden - pauschal - = 2.000,00 €

## 2.3 Nutzung / Konzeption

Flurstück 123:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Baujahr 1990). Das Objekt hat eine Wohnfläche von ca. 161,00 m<sup>2</sup>. Erdgeschoss mit Gästezimmer, Wohn- Esszimmer mit offener Küche und Gäste-Bad. Direkte Zugänglichkeit des Gartens vom Wohnzimmer aus. Dachgeschoss mit drei Schlafzimmern und Bad. Der Wohnhausgrundriss entspricht (hier nach Planunterlagen) in Funktionszuordnung und Zugschnitt weitgehend normalen Wohnansprüchen. Die Raumgrößen, Geschosshöhen und Belichtung sind normal. Abstellmöglichkeit im Kellergeschoss. PKW-Abstellmöglichkeit in dem Carport.

Flurstück 148

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine nichtunterkellerte, eingeschossige Einzelgarage mit Flachdach als Bestandteil einer Reihengaragenanlage.

#### **2.4 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit**

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit ist in einer Wohnnutzung bzw. Gargennutzung zu sehen. Die Marktchancen und Vermarktungsmöglichkeiten (Verkauf/Vermietung) sind gegeben.

Trotz der immer noch vorhandenen Nachfrage nach Wohneigentum im Einzugsgebiet von Köln ist die Vermarktung zum Stichtag aufgrund der globalen Unsicherheiten (Ukrainekrieg) und dem weiterhin hohen Zinsniveaus als nicht einfach anzusehen. Es ist eine deutliche Kaufzurückhaltung der Marktteilnehmer zu verzeichnen.

Von einer kurzfristigen Vermarktungsdauer kann nicht ausgegangen werden.