

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 12.03.2025
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. 24.309

4. / 4 Ausfertigungen

Dieses Gutachten umfasst 59 Seiten inkl. Anlagen.

GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB

zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

17.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit
einer PKW - Garage
Wolfstall 17

42799 Leichlingen (Witzhelden)

Auftraggeber:

Amtsgericht Leverkusen
Gerichtstraße 9

51379 Leverkusen (Opladen)

Teilungsversteigerungssache

XXX ./ XXX

AZ: 42 K 15 / 24

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Zweifamilienwohnhaus, angebaut, voll unterkellert, mit 1 Vollgeschoss und einem voll ausgebauten Dachgeschoss sowie einer PKW - Garage.

Bodenwert		€ 255.000.-
Grundstücksgröße:	671 m ²	
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 380.-	
 Sachwert		 € 489.900.-
 Ertragswert		 € 459.400.-
Wohnfläche:	rd. 182 m ²	
PKW - Garage:	1 Stck.	
Jährlich marktüblich		
erzielbarer Rohertrag:	€ 20.592.-	
Rohertragsfaktor:	22,3 -fach	
Liegenschaftszins:	2,20 %	
Baumängel und -schäden, Imponderabilien:	€ - 30.000.-	
 Verkehrswert / Marktwert		
(rd. € 2.692.- je m ² Wohnfläche, inkl. der PKW - Garage)		€ 490.000.-

Das zu bewertende Objekt wurde lediglich im Außenbereich und der zugänglichen Allgemeinflächen (Keller, Treppenhaus, Dachspitze) besichtigt. Der Zutritt zu den Wohnungen wurde dem Unterzeichner nicht gewährt. Eine detaillierte Überprüfung der Zeichnungsdarstellung im Innenbereich und ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden (fehlende Innenbesichtigung).

Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2
1. Vorbemerkung	4-6
2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	7
3. Grundstücksbeschreibung	8-9
4. Allgemeine Angaben	
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10-11
4.2 Ergänzende Angaben	12
5. Bebauung	13
6. Baubeschreibung	14-18
7. Bauzahlenberechnung	
7.1 Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	19
7.2 Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	20
7.3 Wohnflächenzusammenstellung	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	36-59
10.1 Bildseiten / Bildübersicht (15 Seiten, 29 Bilder)	
10.2 Stadtplanausschnitt	
10.3 Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5 Bauzeichnungen (5 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Leverkusen, Abteilung 42, bin ich mit Schreiben vom 05.09.2024 (Posteingang 27.09.2024) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgenannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Der für den 13.12.2024 anberaumte Ortstermin musste aufgrund von Terminüberschneidungen des Rechtsanwaltes XXX XXX verschoben werden. Am 17.12.2024 hat nach schriftlicher Terminladung vom 27.11.2024 eine Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) Herr Rechtsanwalt XXX XXX (als Verfahrensbevollmächtigter von Frau XXX XXX),
- 2.) Herr XXX XXX,
- 3.) Frau XXX XXX,
- 4.) 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. - 11.):

- 1.) beglaubigter Grundbuchauszug vom 23.05.2024,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 04.11.2024,
- 3.) Beitragsbescheinigung der Stadtverwaltung Leichlingen vom 05.11.2024,
- 4.) schriftliche Auskunft des Amtes für Umweltschutz des Rheinisch - Bergischen Kreises aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 04.11.2024,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Leichlingen vom 08.11.2024,
- 6.) Online Recherche im Internetportal des Rheinisch - Bergischen Kreises zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 04.11.2024,
- 7.) Bescheinigung der Stadt Leichlingen (Sozialamt) gem. WFNG NRW vom 05.11.2024,
- 8.) Online Recherche im Denkmalkataster der Stadt Leichlingen vom 04.11.2024,

- 9.) Auskunft aus der Bauakte der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Leichlingen vom 05.11.2024 (Übermittlung der digitalen Bauakte),
- 10.) Übertragungsvertrag vom 23.10.1971 (UR - Nr. 1758 / 1971, Notar XXX XXX, Burscheid),
- 11.) Kurzwertermittlung des Sachverständigenbüros XXX vom 04.10.2023.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein genehmigtes Zweifamilienwohnhaus mit einem Anbau und einer PKW - Garage.

Das zu bewertende Objekt wurde lediglich im Außenbereich und der zugänglichen Allgemeinflächen (Keller, Treppenhaus, Dachspitze) besichtigt. Der Zutritt zu den Wohnungen wurde dem Unterzeichner nicht gewährt.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen. Eine detaillierte Überprüfung der Zeichnungsdarstellung im Innenbereich und ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden (fehlende Innenbesichtigung).

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

- der linke Anbau wurde gem. vorliegender Bauakte als PKW - Garage mit Dachaufbau genehmigt. Augenscheinlich wird der Anbau ebenfalls als Wohnfläche genutzt,
- das Zweifamilienwohnhaus wird lt. Angabe beim Ortstermin insgesamt als Dreifamilienwohnhaus genutzt (Haupthaus 2 WE / Anbau 1 WE).

Der Ausbau des Anbaus 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.

Zur Legalisierung des zu Wohnzwecken ausgebauten Anbaus wird eine Wertminderung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) in Ansatz gebracht.

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

Am 05.11.2024 wurde durch die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Leichlingen die digitale Bauakte übermittelt.

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 angebauten Zwei- / Dreifamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit einer PKW - Garage bebaute Grundstück liegt an der Nordostseite der Straße " Wolfstall ", im nordwestlichen Stadtteilbereich.

Die direkte Nachbarschaft ist überwiegend mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern aufgelockert gebaut. An die Ortsteilbebauung 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 teils 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. 5,4 km südöstlich.

Eine Busverbindung mit Anschluss an die Städte Burscheid und Solingen verkehrt im Bereich der nahen Landstraße 427 in ca. 200 m Entfernung. Der Bahnhof " Leichlingen " mit Anschluss an den " Kölner Hauptbahnhof " und Park & Ride System liegt ca. 6,6 km südwestlich.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

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

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

uneinheitlich,

Grundstücksfront = ca. 9,40 m (" Wolfstall "),

Grundstückstiefe = bis ca. 34,00 m.

Topografie:

Die Grundstücksoberfläche ist überwiegend eben, die Bodenverhältnisse werden als normal tragfähig vorausgesetzt. Das Grundstück liegt auf Straßenniveau.

Erschließung:

Die Straße " Wolfstall " ist als Wohnstraße (Sackgasse mit Wendehammer, Tempo 30 - Zone) in dem zu bewertenden Bereich ca. 14,50 m (Wendehammer) 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 05.11.2024 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 04.11.2024 (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. 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 04.11.2024 liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB.

Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen:

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

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück § 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) = 0,25

" wertrelevante " GFZ = 0,32

Denkmalschutz:

Lt. Online Recherche im Denkmalkataster der Stadt Leichlingen vom 04.11.2024 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 08.11.2024 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 05.11.2024.

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 im Erdgeschoss durch die Miteigentümerin Frau XXX XXX eigengenutzt. Der Anbau (EG / DG) ist lt. Angabe beim Ortstermin zu einer monatlichen Kaltmiete von €/mtl. 350.- fremdvermietet. Die Wohnung im Dachgeschoss des Haupthauses ist lt. Angabe beim Ortstermin zurzeit leerstehend.

Unternehmen im Objekt:

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

5. Bebauung

Zwei- / Dreifamilienwohnhaus, angebaut,

voll unterkellert, mit 1 Vollgeschoss und einem voll ausgebauten Dachgeschoss sowie einer PKW - Garage, enthaltend:

Kellergeschoss:

Treppe, Flur, Waschküche, Keller- / Abstellräume, Heizung, Öltank, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:

Hauseingang, Treppenhaus, Flur,

1 Wohnung mit: 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad,

1 Wohnung (Anbau) mit: Wohnbereich, Küche, Diele, interne Treppe ins DG.

Dachgeschoss:

Treppenhaus, Flur,

1 Wohnung mit: 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad,

1 Wohnung (Anbau) mit: Schlafzimmer, Flur, Bad, interne Treppe ins EG.

Besonders zu bewerten:

- Kelleraußentreppe (Betontreppe, Anstrich, Metallrohrhandlauf),
- Vordach (Holzkonstruktion, Abdichtung, Schieferband),
- Schleppdachgauben (Holzkonstruktionen, baujahrtypische Isolierung / Dämmung, Betondachsteineindeckung, Faserzementverkleidung, Zinkteile),
- PKW - Garage (Mauerwerksbau, Putz, Anstrich, Betonbodenplatte, Flachdach, Abdichtung, Kunstschieferband, Dachrandprofile, Schwingtor).

6. Baubeschreibung

Die Baubeschreibungen beruhen auf Angaben aus der Bauakte bzw. der Außenbesichtigungen und / oder sachverständigen Annahmen.

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke / Hohlsteindecke, Stahlbetontreppe, Natursteinbelag, schmiedeeisernes Metallgeländer.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke / Hohlsteindecke, Holzwangentreppe mit Stufenmatten, Holzgeländer mit Handlauf.

Dach:

Satteldach, Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Betondachsteineindeckung, Zink- / teils Kupferteile, Rinnen, Fallrohre, Dachüberstand.

Fassade:

Wärmedämm - Verbundsystem, Anstrich, teils Kratzputz, Anstrich, Sockel (braun) und Fensterfaschen (braun bzw. weiß) farbig abgesetzt.

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Anstrich, Fliesen, Wohnung: Estrich, Laminat, Textilbelag, Küche: Fliesen, Bäder: Fliesen, o.ä..

Fenster:

PVC - Fenster (Holzdekor), Isolierverglasungen, teils Fenstertüren, Dreh- / Drehkippsbeschläge, Rollläden, Werksteinaußenfensterbänke, Dachflächenfenster, Keller: PVC - Fenster, Isolierverglasung, Metallgitterfenster.

Türen:

Holzhaustür mit Glasausschnitt (Strukturglas) und Gitter, Holzeingangstür zum Anbau, Holz - Wohnungseingangstür, Innentüren: Holztüren und -zargen, teils mit Glasausschnitten, Weißbeschläge, Holztüre mit Glasausschnitt zur Kelleraußentreppe, o.ä..

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Küchen: Fliesenspiegel, Bäder: Wandfliesen, o.ä.,

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

Sanitärausstattung:

Die Ausstattungen / Ausführungen der Sanitäranlagen (Bäder) sind aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt; es wird ein baujahrtypischer, durchschnittlicher bis einfacher Ausstattungsstandard zugrunde gelegt.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Ölzentralheizung (Typ " Viessmann VitoCell - Comferral ", Baujahr ca. 2001), innenliegender Stahltank (Fassungsvermögen rd. 5.000 ltr., Baujahr 1972), mit zentraler Warmwasserbereitung.

Strom, Wasser / Abwasser, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau des Bewertungsobjektes entspricht - nach äußerem Eindruck - normalen, durchschnittlichen Wohnansprüchen.

Elektro-, Heizungsinstallationen sind normaler Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Baujahres / Modernisierungsjahres. Sanitäranlagen werden als normaler Standard - entsprechend dem Ausführungsstandard des Baujahres - vorausgesetzt.

Durch den Ausbau des Anbaus (genehmigt als PKW - Garage mit Dachaufbau) wird das genehmigte Zweifamilienwohnhaus zurzeit als Dreifamilienwohnhaus genutzt. Der Ausbau des Anbaus 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. Zur Legalisierung des zu Wohnzwecken ausgebauten Anbaus wird eine Wertminderung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) in Ansatz gebracht.

Baujahr:

Urspr. ca. 1958 (Gebrauchsabnahmeschein vom 20.11.1958), Umbau und Erweiterung des Dachgeschosswohnung ca. 1974 (Schlussabnahmeschein vom 05.04.1974), Anbau einer unterkellerten PKW - Garage ca. 1984 / 1986 (Anzeige über den Abschluss der Bauarbeiten vom 12.03.1984 / Nachtrag zur Baugenehmigung vom 12.02.1986 (Dachgeschossaufstockung)), angabengemäß wurde die Wohnung im DG ca. 2000 modernisiert, PKW - Garage ca. 1989 (Bauschein Nr. 240 / 89 vom 05.10.1989).

Grundrisslösung:

Wohnungen jeweils für einen 2 bzw. 2 - 3 Personenhaushalt geeignet, wirtschaftlich günstig geschnitten, als " Mehrgenerationshaus " nutzbar.

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 und für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung von 80 Jahren angegeben.

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

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

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

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 30 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. Instandsetzungsarbeiten sind mittelfristig 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 Wohnhaus) sind im Vergleich zu einem Wohnhaus gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

- allgemeiner Instandhaltungsrückstau,
- Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich (Aussalzen / -blühungen),
- Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich (Aussalzen / -blühungen, Farb- und Putzabplatzungen),
- Flechten / Verfärbungen im Bereich des WDVS,
- blindes Dachflächenfenster,
- vermüllte Dachspitze, nicht fachgerecht verlegte, teils schadhafte Dämmung,
- Mauerwerksriss im Bereich des Kamins,
- schadhafte Decke in der PKW - Garage,
- schadhafter Anstrich von Holzaußenbauteile,
- Bahnschwellen (Teer),
- schadhafte Zauunelemente,
- nicht besichtigter Innenbereich und daraus resultierend
" mögliche Bauschäden / -mängel "

pauschale Wertminderung wegen

Baumängel / -schäden:

€ 30.000.-

(...) entspricht rd. €/m² 165.- bei rd. 182 m² Wohnfläche.

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

Für die Legalisierung des zu Wohnzwecken ausgebauten Anbaus wird eine Wertminderung von pauschal € 10.000.- als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) in Ansatz gebracht.

*) In Anlehnung an: " Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden ", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 152. Ergänzung.

Energetisch entspricht das Gebäude baujahresbedingt einer nicht mehr zeitgemäßen, bautechnischen und energetischen Gesamtkonstruktion.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck.

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. Raumlufttechnische 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, Garagenzufahrt / -vorplatz, Gartenanlage, Wege, Gartnrenhaus, 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. Zeichnungen i.M. 1:100 vom 04.10.1982 / 20.03.1984 / 14.09.1989 ermittelt, Maße teils abgegriffen bzw. der Bauzahlenberechnung zum Bauantrag entnommen.

Zwei- / Dreifamilienwohnhaus

KG:	$8,30 \times 9,14 + 5,26 \times 9,14 + 0,24 \times 2,75$	=	124,60 m ²
EG:	$8,30 \times 9,14 + 5,26 \times 9,14 + 0,24 \times 2,75$	=	124,60 m ²
DG: *)	$8,30 \times 9,14 + 5,26 \times 9,14 + 0,24 \times 2,75$	=	124,60 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):			373,80 m²

PKW - Garage

EG:	$ca. 6,00 \times 2,50 \times 0,50 + (6,00 + 3,80)$ $\times 0,50 \times 7,20$	=	42,78 m²
-----	---	---	----------------------------

*) 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. Zeichnungen i.M. 1:100 vom 04.10.1982 / 20.03.1984 / 14.09.1989
 ermittelt, Maße teils abgegriffen bzw. der Bauzahlenberechnung zum Bauantrag entnommen.

Zwei- / Dreifamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage

Grundfläche:

$$124,60 \text{ m}^2 + 42,78 \text{ m}^2 = 167,38 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG bis DG) *):

$$124,60 \text{ m}^2 \times 1,75 = 218,05 \text{ m}^2$$

Grundstücksfläche (Flurstücke 13 und 525):

$$= 671,00 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ:} \quad 167,38 \text{ m}^2 / 671 \text{ m}^2 = \mathbf{0,25}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ ":} \quad 218,05 \text{ m}^2 / 671 \text{ m}^2 = \mathbf{0,32}$$

*) 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 Wohnflächenzusammenstellung

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 vom 04.10.1982 / 20.03.1984 / 14.09.1989 ermittelt, Maße teils abgegriffen bzw. der Bauzahlenberechnung zum Bauantrag entnommen.

Zwei- / Dreifamilienwohnhaus

Dem Unterzeichner liegen keine ausreichend vermaßten Bauzeichnungen des Bewertungsobjektes vor. Die Wohnfläche wird hilfsweise auf Grundlage der Bruttogrundfläche (BGF) unter Berücksichtigung eines angemessenen Flächenfaktors ermittelt.

Zweifamilienwohnhaus (Haupthaus)

EG:	8,30 x 9,14 x 0,78	=	59,17 m ²
DG:	8,30 x 9,14 x 0,68	=	51,59 m ²
			110,76 m²

Anbau

EG:	(5,26 x 9,14 + 0,24 x 2,75) x 0,78	=	38,01 m ²
DG:	(5,26 x 9,14 + 0,24 x 2,75) x 0,68	=	33,14 m ²
			71,15 m²

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 182 m² mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit angehalten. Ein örtliches Aufmaß konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung der Wohneinheiten nicht durchgeführt.

8. Grundbuchdaten

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 23.05.2024; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Teilungsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Teilungsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Teilungsversteigerung kein eigener Wert einfluss beige-messen.

Bestandsverzeichnis

	Amtsgericht	Leverkusen
	Grundbuch von Blatt	Witzhelden 1066
	Gemarkung	Witzhelden
	Flur	2
• lfd. - Nr. 1	Flurstück	13
	Widmung	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Wolfstall 17.
	Größe	669 m ²
• lfd. - Nr. 2	Flurstück	525
	Widmung	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Wolfstall 17.
	Größe	2 m ²
	Abt. I / Eigentümer / -in	4.1 XXX XXX, geborene XXX, geboren am XX.XX.XXXX, 4.2 XXX XXX, geborene XXX, geboren am XX.XX.XXXX. - je zu ½ Anteil -
	Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • lfd. - Nr. 1 <i>gelöscht,</i> • lfd. - Nr. 2 bezogen auf das Flurstück 13: <i>Wohnrecht für XXX XXX, geborene XXX, ver-witwete XXX, Hausfrau, Witzhelden, XXX. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 23.10.1971 eingetragen am 29.11.1972,</i> • lfd. - Nr. 3 <i>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Leverkusen, AZ.: 42 K 15 / 24), eingetragen am 23.05.2024.</i>

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert nicht beeinflusst (wertneutral). Das o.g. Wohnrecht steht lt. Angabe der Beteiligten an lösungsbereiter Stelle.

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 € 400.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Leichlingen, für die Bodenrichtwertnummer 3023, 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	€	400.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 400.- je m ² x 1,00	€	400.-
Anpassung / Minderung aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße (669 m ² / 500 m ² - 600 m ²) im Vergleich zu den Richtwertkriterien, abzgl. 5 %.		
€ 400.- je m ² x 0,95 *)	€	380.-
		<hr/>
	€	380.-
auf- / abgerundet	€	<u><u>380.-</u></u>

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

669 m ² Vorderland (Flurstück 13), (bis ca. 35 m Grundstückstiefe) á € 380.-	€	254.200.- rd.
2 m ² Vorderland (Flurstück 525), á € 380.-	€	800.- rd.
	€	255.000.-
Bodenwert (ebf) *)	€	255.000.-

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 182 m² einem wohnflächenbezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m² 1.401.- (inkl. der PKW - Garage).

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

Zwei- / Dreifamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit einer PKW - Garage.

Baujahr:	urspr. ca. 1958, Umbau / Erweiterung ca. 1974, Anbau ca. 1984 / 86, verbessert / gering teilmodernisiert, PKW - Garage ca. 1989
NHK - Typ 2010:	2.01 (Zweifamilienwohnhaus)
Normalherstellungskosten:	646.- €/m ² bis 1.239.- €/m ² (inkl. 19 % Baunebenkosten)
gewichteter Kostenkennwert:	760.- €/m ²
Bauindex, Basis 2015:	184,0 (Wohngebäude, August 2024 / 3. Quartal)
Regionalfaktor	1,00 (gem. GMB im RBK)
Herstellungskosten am Stichtag:	rd. 833.- €/m ² *)
Brutto - Grundfläche (BGF):	374 m ²

Wohnhaus: 374 m² á € 1.393.- € 521.000.- rd.

zuzüglich:

(...) besonders zu bewertende Bauteile (Kelleraußen-
treppe, Vordach, Dachgauben, PKW - Garage),
pauschal

€ 124.300.-

€ 645.300.-

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 -

€ 242.000.- rd.

Außenanlagen, Zeitwert

- wie unter 6.) beschrieben, anteilig -

€ 17.500.-

Bodenwert (ebf)

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

€ 255.000.-

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:

€ 514.500.-

*) 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 2,36) wie folgt:

€/m² 757.- x 1,00 (Regionalfaktor) x 1,84 (Index) = €/m² 1.392,88 = rd. €/m² 1.393.-.

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 € 500.000.- von ca. 4 % (SWF = 1,04) bzw. bei einem vorläufigen Sachwert von € 550.000.- ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von ca. 2 % (SWF = 1,02) ausgewiesen und sachverständig mit rd. € 15.400.- (entspr. rd. 3 %) objektspezifisch angesetzt.

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€	514.500.-
Marktanpassung / Sachwertfaktor (SWF) - gem. § 21 mit §§ 35 - 38 ImmoWertV -	€	(+) 15.400.-
Marktangepasster (vorläufiger) Sachwert	€	529.900.-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -		
- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal	€	- 30.000.-
- Sonstige Wertminderungen Legalisierung / Nutzungsänderung des Anbaus zu Wohnzwecken, pauschal	€	- 10.000.-
- Sonstige Werterhöhungen	€	.-
(Marktangepasster) Sachwert (Zwei- / Dreifamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage)	€	489.900.-

9.4 Ertragswert

Zwei- / Dreifamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit einer PKW - Garage.

Baujahr:	urspr. ca. 1958, Umbau / Erweiterung ca. 1974, Anbau ca. 1984 / 86, verbessert / gering teilmodernisiert, PKW - Garage ca. 1989
Wohnfläche:	rd. 182 m ²

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

Der Mietspiegel der Stadt Leichlingen, Stand 01.07.2024, weist für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 52 m² - 53 m² eine Basismiete von €/m² 6,66 / Wohnungen von 58 m² - 59 m² von €/m² 6,62 und für Wohnungen von 70 m² - 73 m² von €/m² 6,56 jeweils ohne Neben- und Betriebskosten aus.

Im Internetportal " ImmoScout24.de " wird ein durchschnittlicher Mietpreis lagetypisch von €/m² 9,21 ausgewiesen.

Das Objekt wird teils 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):	111 m ²	á € 9,25	=	€	1.027.-	rd.
Anbau (EG - DG):	71 m ²	á € 9,00	=	€	639.-	rd.
PKW - Garage:	1 Stck.	á € 50,00	=	€	50.-	
monatlich:				€	1.716.-	
jährlicher Rohertrag:				€	20.592.-	
abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
	13,75 €/m ² Instandhaltungsrücklage			€	2.503.-	rd.
	(bei rd. 182 m ² Wohn- / Nutzfläche zzgl.			€	104.-	
	104,00 € je PKW - Garage)			€	702.-	
	351,00 € Verwaltung je Einheit			€	46.-	
	46,00 € Verwaltung je PKW - Garage			€	412.-	rd.
	2,00 % Mietausfallwagnis			€		
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 18,29 %)				€	- 3.767.-	
Jahresreinertrag des Grundstücks / Übertrag:				€	16.825.-	

*) Die angesetzte Nettokaltmiete gilt für vergleichbare Objekte im mängel- und schadensfreien Zustand. Es wird jedoch unterstellt, dass sie in einen mängel- und schadensfreien Zustand versetzt werden können. Daher ist der alterswertige-minderte Aufwand für die geschätzten Instandsetzungsmaßnahmen / Kosten zur Beseitigung der in 4.) aufgeführten Punkte notwendig, um einen ordnungsgemäßen Zustand zu erreichen, zusätzlich im Ertragswertverfahren gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA als Abzug berücksichtigt.

Übertrag:	€	16.825.-
abzüglich:		
2,20 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) **)		
rd. € 255.000.- x 0,0220	€	- 5.610.-
		<hr/>
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:	€	11.215.-
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
fiktive Restnutzungsdauer		30 Jahre
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -		21,79
Ertragswert der baulichen Anlage:		
€ 11.215.- x 21,79	€	244.400.- rd.
Bodenwert (ebf)	€	255.000.-
		<hr/>
(Vorläufiger) Ertragswert	€	499.400.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal -	€	- 30.000.-
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
Legalisierung / Nutzungsänderung des Anbaus zu Wohnzwecken, pauschal	€	- 10.000.-
		<hr/>
Ertragswert (Zwei- / Dreifamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage)	€	459.400.-
		<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 Reihend- 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 Zwei- /Dreifamilienwohnhaus ein geringes Renditerisiko gesehen, sodass in dem vorliegenden Bewertungsfall ein objektbezogener Ansatz von 2,20 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (Zwei- / Dreifamilienwohnhaus, rd. 182 m² WF, ländlich geprägte, mittlere Wohnlage, RND = 30 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.-)

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch - Bergischen Kreis, Stand 2024, sind für Dreifamilienhäuser nachfolgende Kaufpreise in €/m² Wohnfläche aus beurkundeten Verträgen der Jahre 2021 - 2023 (18 Kauffälle) ermittelt worden.

Baujahr	Anzahl	Mittlere Grundstücksgröße in m ² (Spanne)	Mittlere Wohnfläche in m ² (Spanne)	Mittlerer Kaufpreis in €/m ² (Spanne)
Ø 1952	18	791 (± 424)	259 (± 52)	2.192.- (± 773.-)

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	€	489.900.-
(...) enthaltener Bodenwert *)	€	255.000.-

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

Ertragswert	€	459.400.-

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel in Höhe von pauschal € 30.000.- (s. Abs. 6. Baubeschreibung) sowie besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale (Legalisierung der Anbauausbaus) 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 (als Gesamtwert) 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:

€ 490.000.-

(in Worten: Vierhundertneunzigtausend Euro)

(...) entspricht rd. € 2.692.- je m² Wohnfläche (rd. 182 m²) bzw. dem 23,8-fachen marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag und liegt innerhalb der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinisch - Bergischen Kreis ausgewiesenen Spanne (Dreifamilienhäuser: Ø 23,6 -fach (Spanne ± 2,1 -fach)).

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 12.03.2025


 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.
• Straßenansicht	1 - 2
• Vorgarten, Straßenansicht Anbau	3 - 4
• Vorplatz Anbau, Rück- / Giebelansicht Anbau	5 - 6
• PKW - Garage, Rückansicht	7 - 8
• Gartenanlage, Haustür Anbau,	9 - 10
• Kelleraußentreppe, Kellertür	11 - 12
• Waschküche	13 - 14
• Feuchtigkeitsschaden Kellerfenster, MW - Riss Kamin	15 - 16
• Kellerraum, Heizung	17 - 18
• Öltank, Abwasserleitung	19 - 20
• Zähler- / Sicherungsschrank, Treppe KG - EG	21 - 22
• Treppenhaus / Flur EG, Treppe EG - DG	23 - 24
• Deckeneinschubtreppe, Dachspitze	25 - 26
• Dachspitze, Abstellraum PKW - Garage	27 - 28