

ZUSAMMENFASSUNG GUTACHTEN



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

Andrea Brünig

Betriebswirtin VWA

Ö. b. u. v. Sachverständige

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

MRICS

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

DIAZert (LF)

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

REV

Recognised European Valuer (TEGoVA)

für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück
Fasanenstraße 24, 42799 Leichlingen - Mitte

Amtsgericht Leverkusen, Grundbuch von Leichlingen,
Gemarkung Leichlingen, Blatt 530, Flur 71, Flurstück 95
und Blatt 373, Flur 71, Flurstück 109

Der **Verkehrswert / Marktwert** wird zum Stichtag 24.09.2024 geschätzt auf **494.000 €**

Leverkusen, den 20.12.2024

Unser Zeichen: 7324049

Aktenzeichen Gericht: 42 K 16/24



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

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

Kontakt · E-Mail: mail@sv-buero-bruenig.de · Web: www.sv-buero-bruenig.de

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

1 Vorbemerkungen

1.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Gegenstand des Gutachtens, Adresse: Zu bewerten ist das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Fasanenstraße 24, 42799 Leichlingen - Mitte.

Einzelwerte der Flurstücke: Es werden hier die Einzelwerte der Flurstücke ausgewiesen, da dies das Zwangsversteigerungsgesetz so vorschreibt. Die Flurstücke bilden insofern eine wirtschaftliche Einheit, als dass das Miteigentum an der Straßenlandparzelle die Erschließung des Wohnhausgrundstückes sicherstellt. Ohne das Miteigentum an dieser Parzelle hätte das Wohnhausgrundstück lediglich einen Notweg als Zuwegung. Die Einzelwerte der Flurstücke setzen sich rein rechnerisch wie folgt zusammen:

Flurstück 95	561 m ²	494.300 €
Flurstück 109 (1/4 Anteil)	316 m ²	4.700 €

Auftraggeber: Amtsgericht Leverkusen, Gerichtsstraße 9, 51379 Leverkusen.

Aktenzeichen des Auftraggebers: 42 K 16/24.

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

Tag der Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigung fand am 24.09.2024 um 90:00 Uhr statt.

Beendigung der Recherche: 25.09.2024.

Wertermittlungstichtag: 24.09.2024.

Qualitätstichtag: 24.09.2024.



2 Grundstücksmerkmale

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

2.1.1 Lagebeschreibung

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen.
Kreis:	Rheinisch-Bergischer Kreis.
Stadt:	Leichlingen.
Stadtteil:	Mitte.
Infrastruktur:	Die Verkehrsanbindung sowohl an Autobahnen und Schnellstraßen, als auch an öffentliche Verkehrsmittel ist gut. Die Innenstadt verfügt über sämtliche Geschäfte zur Erledigung des täglichen Bedarfs sowie eine Fußgängerzone. Auch Schulen und Kindergärten sind in ausreichendem Maße vorhanden. Das nächste Krankenhaus befindet sich im angrenzenden Leverkusener Stadtteil Opladen.
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt in der Vogelsiedlung, eine der begehrtesten und somit hochpreisigsten Wohnsiedlungen von Leichlingen.
Fasanenstraße:	Die Straße des Bewertungsobjekts ist eine Anliegerstraße, welche jedoch auch andere Straßen in der Vogelsiedlung erschließt. Zum Grundstück selbst führt eine private Anliegerzuwegung. Das Grundstück befindet sich auf der Nordseite der Fasanenstraße und auf der Westseite der Anliegerzuwegung.
Wohn- bzw. Geschäftslage / Lagequalität:	Als Wohnlage gut geeignet; als Geschäftslage nicht geeignet.
Umgebungsbebauung:	Freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser, vielfach mit Flachdächern, teils mit ausgebauten Satteldächern.

2.1.2 Gestalt und Form

Zuschnitt und Topografie:	Niveaugleiches, rechteckiges und - aus Sicht der Anliegerzuwegung - nach Westen ausgerichtetes Grundstück mit einer Straßenfront von ca. 21 m und einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 27 m.
---------------------------	--

2.1.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück ist über die Fasanenstraße und eine zum Grundstück führende, private Zuwegung erschlossen. Bei der Fasanenstraße handelt es sich um eine öffentliche, vollständig fertiggestellte Straße.
Vorhandene Ver- und Versorgungsanschlüsse in der Straße:	In der Straße liegen Kanal, Wasser, Gas, Strom, Breitbandkabel und Telefon.



Abgabenrechtlicher Zustand: Die Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch sind für die vorhandenen Erschließungsmaßnahmen abgerechnet und bezahlt.

Die Kommunalabgaben nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) für den Schmutz- und / oder Regenwasserkanal sind ebenfalls abgerechnet und bezahlt.

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

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

Immissionen / benachbarte, störende Betriebe / sonstige Beeinträchtigungen: Keine.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Grundbuch

Grundbuchdaten: Der vom Amtsgericht bei Auftragserteilung mitgesandte, unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 26.06.2024 dient diesem Gutachten als Grundlage.

Die Grundakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen.

Bestandsverzeichnis:	Amtsgericht	Bezirk	Blatt	Gemarkung
	Leverkusen	Leichlingen	530	Leichlingen

Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung gemäß Grundbuch	Größe
1	71	95	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Fasanenstraße 24	561 m ²
Grundstücksgröße:				561 m²

Rechte im Bestandsverzeichnis: Keine Eintragung.

Grundbuchlich in Abt. II gesicherte Lasten und Beschränkungen:¹ Lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 26.06.2024.

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

sowie

¹ Ein Grundstück kann zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf, oder dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen, oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, welches sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt.



Bestandsverzeichnis:	<u>Amtsgericht</u>	<u>Bezirk</u>	<u>Blatt</u>	<u>Gemarkung</u>
	Leverkusen	Leichlingen	373	Leichlingen

Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung gemäß Grundbuch	Größe
1	71	109	Weg, Fasanenstraße	316 m ²

Grundstücksgröße: **316 m²**

Rechte im Bestandsverzeichnis: Keine Eintragung.

Grundbuchlich in Abt. II gesicherte Lasten und Beschränkungen:² Lfd. Nr. 11: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 26.06.2024.

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

2.2.2 Planungs- und baurechtliche Situation

Planungsrechtlich zulässige Nutzung: Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. LE BP-17 Hüschelrath II WR 21, d. h. zwingend 1-geschossige, offene Bauweise mit einer GRZ von 0,25, einer GFZ von 0,25 sowie einem Flach- oder Satteldach mit 28° - 38° Dachneigung, aber nicht als Vollgeschoss. Baulinien und Baugrenzen sind festgelegt. Der Bebauungsplan erlangte am 13.11.1970 Rechtskraft.

2.2.3 Entwicklungszustand

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

2.2.4 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Derzeitige Nutzung: Wohnen im Einfamilienhaus.

Zukünftige, wirtschaftlichste Folgenutzung: Wohnen im Einfamilienhaus.

2.2.5 Miet- bzw. Pachtverhältnisse

Miet- bzw. Pachtverhältnisse: Das Bewertungsobjekt ist seit mehreren Monaten ungenutzt.

² Ein Grundstück kann zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf, oder dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen, oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, welches sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt.



3 Das Gebäude

3.1 Gebäudebeschreibung

3.1.1 Bauweise, Baukonzeption, Baujahr

Art des Gebäudes:	Freistehendes, unterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach und einer Garage.
Art des Konstruktionssystems:	Wandbausystem.
Art der Hauptbaustoffe:	Massivbaukonstruktion – gemäß Angaben der Eigentümer aus Kalksandsteinen und Gisoton-Wandsystemen.
Art der Gebäudeerrichtung:	Mauerwerksbau.
Bauakte:	Die übergebenen Bauzeichnungen datieren aus dem Jahre 1971. Die Bauakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen. Die Stadt Leichlingen hat uns aber Akten in digitaler Form zur Verfügung gestellt.
Historie:	Nach Auskunft der Eigentümer und gemäß der Bauakte ergibt sich in etwa folgende Entwicklung: Datum auf den Bauplänen: Mai 1971 Baugenehmigung: 05.12.1972 Rohbauabnahme: 17.07.1974 Schluss- bzw. Gebrauchsabnahme: 04.02.1981 Ursprungsbaujahr ³ : 1975 Errichtung der Garage: 1996 Erneuerung der Heizungsanlage inkl. Warmwasserbehälter: 2000 Erneuerung der Hauseingangstür: unbekannt Dämmung einer Hausseite: ca. 2009 Flachdachsanierung inkl. Erneuerung der Lichtkuppeln: 2010

3.1.2 Ausstattung und Ausführung

Fassade:	Mauerwerk - gemäß Angaben der Eigentümer aus Kalksandsteinen und Gisoton-Wandsystemen; Vorder- und Rückfront mit Riemchenklinker versehen; Seitengiebel mit Putz und weißem Anstrich; am Südgiebel mit Wärmedämmung (ca. 10 cm).
Dach:	Flachdach; Betondecke mit Dampfsperre, Gefälledämmung U 035, Stärke im Mittel 220 mm, zwei Lagen Elastomerbitumendachbahnen; zwei Dachkuppeln.
Keller:	Betonbodenplatte mit gemauerten Außen- und Innenwänden; teils Putz mit Anstrich, teils Tapete; Kelleraußentreppe mit Fliesen belegt

³ Der Begriff des Baujahres ist nicht definiert. In der Regel wird das Jahr der Fertigstellung als Baujahr angenommen (gemäß OLG Hamm und den Finanzverwaltungen). Mittlerweile hat die ImmoWertA diese Definition übernommen.



und Handlauf aus Edelstahl.

1986 hat sich die ehemalige Eigentümerin mit dem Betrieb einer Heißmangel selbständig gemacht. Hierzu wurde der Kellerraum in der süd-westlichen Gebäudeecke von der Stadt Leichlingen als gewerblich nutzbare Fläche genehmigt. Der Kundenzugang erfolgte über die Kelleraußentreppe. In dem Raum ist ein übliches Zimmerfenster vorhanden. Gleiches gilt für den Raum in der nord-westlichen Gebäudeecke. Die Räume wurden jedoch lediglich als gewerblich nutzbare Räume genehmigt, nicht als Wohnräume.

Wohnräume in Kellergeschossen bedürfen gemäß Landesbauordnung NRW einer lichten Höhe von 2,40 m sowie eines Rohbaumaßes der Fensteröffnungen von mindestens 1/8 der Grundfläche des Raumes. Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 kann eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m gestattet werden. Für Aufenthaltsräume im Kellergeschoss und im Übrigen für einzelne Aufenthaltsräume und Teile von Aufenthaltsräumen genügt eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m. Fenster, die als Rettungswege dienen, müssen im Lichten mindestens 0,90 m x 1,20 m groß und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein.

Da die eingebauten Fenster nicht die erforderliche Größe haben, sind die Räume nicht als Wohnfläche genehmigungsfähig.

Geschossdecken:	Betondecken.
Hauseingangsbereich:	Hauseingangstür aus kunststoffbeschichtetem Aluminium mit Klarglaseinsätzen und festem Seitenteil; Klingel; Briefeinwurf unten im Seitenteil; Außenbeleuchtung; Eingangsüberdachung aus Beton gegossen und mit Schiefer verkleidet; ein Eingangspodest aus Beton gegossen und gefliest.
Treppenhaus:	Die Treppe zum Kellergeschoss ist eine im An- und Austritt ein Viertel gewendelte offene Holztreppe mit Handlauf aus Holz und Geländer aus Metall.
Fenster:	Kunststofffenster mit Thermopenverglasung und Kunststoffrollläden (teils elektrisch betrieben); Fensterbänke innen aus Travertin und außen aus Blech.
Heizung:	Gas-Zentralheizung der Marke Vaillant, Typ VC 194/2 XE-CHC (keine Brennwert-Technik) mit einem Warmwasserbehälter von Wolf, installiert im Kellergeschoss des Gebäudes.
Innentüren:	Holztüren in Stahlzargen.
Fußböden:	Teppich, Riemchenparkett und Fliesenböden.
Innenansichten der Wände und Decken:	Wände: Farbtapete und Textiltapete. Decken: Putz mit Anstrich in weiß; vielfach Deckenverkleidung mit Holzpaneelen.
Elektroinstallationen:	Pro Raum eine Deckenbrennstelle und mehrere Steckdosen. Der



	Fernsehempfang erfolgt über Breitbandkabel.
Heizkörper:	Gussrippenheizkörper und Flachkonvektoren, teils noch ohne Thermostatventilen. 2018 wurde jedoch ein Zentralthermostat installiert.
Sanitärinstallationen:	Ein Bad mit Dusche, Toilette und Waschbecken; Heizkörper als Handtuchhalter; Boden mit Mosaiksteinen gefliest; Wände raumhoch gelb gefliest; Sanitärobjekte in weiß; die Belüftung erfolgt über eine Dachkuppel. Ein weiteres Bad mit Wanne, Toilette und Waschbecken; Boden mit Mosaiksteinen gefliest; Wände raumhoch blau gefliest; Sanitärobjekte in weiß; die Belüftung erfolgt über ein Fenster. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich im Keller.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizungsanlage.
Küchenausstattung:	Die Küche ist gefliest und verfügt an zwei Wänden über einen Fliesenspiegel. Die Kücheneinrichtung ist nicht im Verkehrswert enthalten.
Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen:	Kelleraußentreppe, Vordach, zwei Specksteinöfen (in Küche und Wohnzimmer).
Außenanschlüsse am Gebäude:	Lichtauslässe im vorderen und hinteren Hausbereich. Steckdose im hinteren Hausbereich.

3.1.3 Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Nutzungseinheiten:	1 Wohneinheit.
Raumaufteilung:	Kellergeschoss: Flur, Waschküche/Heizung, Keller I, Keller II, Hobby I, Hobby II. Erdgeschoss: Flur, Diele, Kind I, Kind II, Bad I, Wohnen, Eltern, Bad II, Kind III, Küche.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßiger Grundriss.
Besonnung / Belichtung:	Gut.
Belüftung:	Übliche Fensterbelüftung.

3.1.4 Zustand

Ausstattung:	Im Durchschnitt mittlere Ausstattung.
Pflegezustand:	Die Immobilie befindet sich größtenteils in einem dem Ursprungsbaujahr entsprechenden Zustand. Eine kurz- bis mittelfristige Anpassung an die heutigen Standards wird als notwendig erachtet. Hierzu gehört auch die Verbesserung der Energieeffizienz der technischen Gebäudeausstattung (Heizung, Warmwasseraufbereitung, Elektrik, Kommunikations- und Fernsteuertechnik) sowie der Gebäudehülle (Fassade, Fenster).



Diese Maßnahmen sind in der angesetzten Alterswertminderung / Restnutzungsdauer enthalten, so dass hier kein weiterer Abschlag erfolgt.

Baumängel:

Keine ersichtlichen.

Bauschäden und Maßnahmen, die zu Investitionen führen:

Im Kellergeschoss wurde teils erhebliche Feuchtigkeit im Bereich der Außenwände vorgefunden, vor allem in den beiden westlichen gelegenen Hobbyräumen.

Zudem ist gemäß Angaben des Eigentümers die Heizung defekt und bedarf einer Reparatur.

Für die aufgezeigten Schäden und Maßnahmen wird ein Wertabschlag⁴ in Höhe von 30.000 € vorgenommen und bei der Bewertung unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ in Ansatz gebracht.

Nicht inbegriffen sind hier übliche Renovierungsarbeiten, wie das Tapezieren und das Streichen der Wände und Decken oder der Austausch leichter Bodenbeläge, die bei jedem Umzug anfallen. Ebenfalls nicht inbegriffen ist die Überarbeitung bzw. Pflege der Außenanlagen.

3.1.5 Energetischer und technischer Zustand

Energetische Ausstattung:

Die energetische Ausstattung ist veraltet. Eine moderne Wärmedämmung ist lediglich in Bezug auf das Dach und in Bezug auf eine Giebelseite vorhanden. Die Fenster stammen aus dem Jahre 1975. Auch technische Einrichtungen wie Wärmepumpe, Lüftungsanlage, Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung, Regenwasseraufbereitung oder Photovoltaikanlage sind nicht vorhanden. Dachbegrünungen oder versickerungsfähige Versiegelungsflächen gibt es ebenfalls nicht.

Energieausweis:

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

Gemäß Aussage der Eigentümer wurde bisher kein Energieausweis für das Bewertungsobjekt erstellt.

Forderungen der Bundesimmissionsschutz-Verordnung:

Gemäß Bundesimmissionsschutz-Verordnung sind solche Gas- oder Öl-Heizkessel/-thermen auszutauschen, die bei bis zu 25 kW Nennwärmeleistung einen Abgasverlust von 11 % überschreiten; bei bis zu 50 kW Nennwärmeleistung einen Abgasverlust von 10 % überschreiten und bei über 50 kW Nennwärmeleistung einen Abgasverlust von 9 % überschreiten.⁵

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

⁴ Siehe die Erläuterungen unter Punkt 4.1.3.

⁵ Dies gilt nicht für Heizungen mit einer Nennwärmeleistung von weniger als 4 kW oder mehr als 400 kW. Zudem gilt dies nicht für Einzelöfen.



Regelanlage eingebaut, die Brennerleistung reduziert oder die Brennereinstellung verändert werden muss.

Die letzte Wartung der Heizungsanlage war am 24.03.2022. Der Schornsteinfeger hat am 20.12.2023 den Abgasverlust mit 4,1 % gemessen. Insofern sind die Vorgaben der Verordnung erfüllt.

Forderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG):

§ 47 Gebäudeenergiegesetz (Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes) - auszugsweise

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

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

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

(4) ...

Das Dach ist gedämmt, jedoch gehört es nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen für Grundstücksbewertung zu beurteilen, ob der vorgegebene Wärmedurchgangskoeffizient eingehalten wird.

Die Heizungsleitungen im Kellergeschoss sind gedämmt.

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

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

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



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

(4) ...

(5) ...

§ 73 Gebäudeenergiegesetz (Ausnahme)

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

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

Im vorliegenden Fall stammt die Heizungsanlage aus dem Jahre 2000 und ist daher bis zum 31.12.2030 außer Betrieb zu nehmen.

Barrierefreiheit:

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

Barrierefreiheit in Bezug auf den Zugang zum Gebäude und zu allen Etagen: Im vorliegenden Fall ist das Gebäude nicht barrierefrei zugänglich.

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

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

Nachrüstungsmöglichkeiten: Eine Nachrüstung in Bezug auf den Zugang und die Türöffnungen ist verhältnismäßig einfach zu realisieren. In Bezug auf die Bäder wäre der Aufwand jedoch unverhältnismäßig groß.

3.1.6 Nebengebäude

Garage:

Rechter Hand des Hauses befindet sich eine 1996 errichtete, überlange Garage mit manuellem Sektionaltor. Ihr Boden ist mit Verbundsteinpflaster ausgelegt. Das Dach ist eine Holzbalkenkonstruktion mit Bitumendeckung. Rückwärtig befinden sich ein Fenster und eine Tür in den Gartenbereich. Die Garage verfügt über Strom und Wasseranschluss.

3.1.7 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Das Haus ist an Kanal, Wasser, Gas, Strom, Breitbandkabel und Telefon angeschlossen.

Außenanschlüsse auf dem Grundstück:

Im Vorgarten befindet sich eine Lampe.

Befestigte Flächen:

Die Zuwegung zum Hauseingang und die Zufahrt zur Garage sind mit Verbundsteinpflaster ausgelegt.



Die rückwärtige Terrasse ist gefliest und nach Westen ausgerichtet. Sie wurde mit einer Holzkonstruktion mit Plexiglas überdacht und verfügt über eine Markise über die gesamte Wohnzimmerbreite.

Einfriedungen: Rückwärtig Holzlattenzaun und seitlich Maschendrahtzaun. Im Übrigen linker Hand des Hauses ein Gartentörchen aus Edelstahl.

Gartenanlage und Aufwuchs: Kleiner Gartenteich, Bäume, Rasen, Büsche, Zierpflanzen sowie niedere Gehölze.

3.2 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Resümee: Freistehendes, unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach. Das Haus unterteilt sich im Erdgeschoss in Flur, Diele, Kind I, Kind II, Bad I, Wohnen, Eltern, Bad II, Kind III und Küche.

Rechter Hand des Hauses wurde eine massive überlange Garage errichtet. Das Haus wurde 1975 erbaut, die Garage 1996.



4 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

4.1 Grundstücksgröße

Das Grundstück hat eine Größe von **561 m²**

4.2 Bebaute Fläche

191 m²

4.3 Geschossfläche

191 m²

4.4 Grundflächenzahl (GRZ)

$$\frac{\text{Bebaute Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{191 \text{ m}^2}{561 \text{ m}^2} = \mathbf{0,3}$$

4.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

$$\frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{191 \text{ m}^2}{561 \text{ m}^2} = \mathbf{0,3}$$

4.6 Wohn- bzw. Nutzungsflächen

Wohnfläche: **133 m²**

Nutzfläche (Keller, Garage): 158 m²

4.7 Brutto-Grundfläche (BGF)

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

Brutto-Grundfläche Wohnhaus: **330 m²**

Brutto-Grundfläche Garage: 26 m²

4.8 Rohertrag

Das Bewertungsobjekt ist seit mehreren Monaten ungenutzt.



5 Wertermittlung

5.1 Grundsätze der Wertermittlung in Deutschland

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert / Marktwert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

In Deutschland gilt zudem seit 2010⁶ die Immobilienwertermittlungsverordnung (kurz **ImmoWertV**), welche letztmalig zum 01.01.2022 überarbeitet wurde. Sie hat faktische Bindungswirkung, wenn ihr weder Rechtsvorschriften noch die konkrete Zweckbestimmung der Verkehrswertermittlung entgegenstehen. Im September 2023 wurden zudem die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (kurz **ImmoWertA**) erlassen, welche rechtlich gesehen eine Verwaltungsvorschrift darstellen.

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

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

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

⁶ Vor 2010 bestanden andere Verordnungen und Richtlinien zur Wertermittlung, welche hier aber nicht mehr zitiert werden und in Teilbereichen lediglich für zurückliegende Wertermittlungstichtage gelten. Die derzeit erstellten Verkehrswertgutachten fußen teilweise noch auf Daten, welche nach der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden, so dass aufgrund des Grundsatzes der Modellkonformität die ImmoWertV 2021 noch nicht gänzlich zum Tragen kommen kann.



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

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

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



5.2 Eingangswerte für die Bodenwertermittlung

5.2.1 Erläuterungen

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

5.2.2 Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Der vom Gutachterausschuss für Grundstücke in der Lage des Bewertungsobjekts abgeleitete Bodenrichtwert zum 01.01.2024 mit folgender Definition: W I-II 500 - 600, d. h. ein-/zweigeschossige Ein-/Zweifamilienhausbebauung auf einem 500 m² - 600 m² großen Grundstück, erschließungsbeitragsfrei liegt bei **600,00 €/m²**.

5.2.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

Die Merkmale des vorgenannten Richtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks bis auf den Wertermittlungsstichtag hinreichend genau überein. Als Ausgangsbasis für die weitere Berechnung wird der vom Gutachterausschuss abgeleitete Wert von 600,00 €/m² verwandt, der im Folgenden schrittweise umgerechnet wird.

5.3 Ermittlung des Bodenwerts

5.3.1 Ermittlung des objektspezifisch angepassten, relativen Bodenwerts (€/m²)

Wertbeeinflussende Abweichungen:

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2024		600,00 €/m ²
Bodenwertsteigerung in Prozent pro Jahr	0,00 %	
Differenz der Tage zwischen Richtwert und Stichtag	267 / 365	0,00 €/m ²
Angepasst an die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag		600,00 €/m ²
Objektspezifischer, relativer Bodenwert am Stichtag		600 €/m²

5.3.2 Ermittlung des absoluten Bodenwerts

Auf der Grundlage des relativen Bodenwerts wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2024 wie folgt berechnet:

Nutzung	Größe in m ²	Bodenwertansatz	Bodenwert
Bauland	561 m ²	600,00 €	336.600,00 €
Straßenland	316 m ²	1/4 Anteil 60,00 €	4.740,00 €
Summen	561 m²		341.340,00 €
Objektspezifisch angepasster Bodenwert			341.340 €

Damit wird jeder Quadratmeter der 133 m² Wohnfläche durchschnittlich mit rund 2.566 € durch den Bodenwert belastet.



5.4 Berechnung des Verfahrenswerts im Sachwertverfahren / Sachwert

Der Verfahrenswert im Sachwertverfahren / Sachwert wird zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2024 wie folgt ermittelt:

		<u>Hauptgebäude</u>	<u>Garage</u>
Objektspezifische Normalherstellungskosten	=	810,00 €	485,00 €
Baupreisindex	×	182,7	182,7
Objektspezifische Normalherstellungskosten am Stichtag	=	1.479,87 €/m ²	886,10 €/m ²
Brutto-Grundfläche	×	330 m ²	26 m ²
Herstellungskosten der baulichen Anlagen I	≈	488.357 €	23.039 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	12.000 €	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen II	≈	500.357 €	23.039 €
Alterswertminderungsfaktor in %		60,00 %	46,67 %
Alterswertminderung in €	-	300.214 €	10.752 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen I	≈	200.143 €	12.287 €
Pauschaler Zuschlag für sonstige besondere Bauteile und/oder besondere Einrichtungen	+	3.000 €	
Vorläufiger Sachwert der Nebengebäude / Garage	+	12.287 €	<- 12.287 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen II	=	215.430 €	
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	12.926 €	
Objektspezifischer Bodenwert	+	341.340 €	
Vorläufiger Verfahrenswert / Sachwert	=	569.696 €	
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,92 ×	-45.576 €	
Vorläufiger Verfahrenswert / Sachwert nach Marktanpassung	≈	524.120 €	
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	+/-	0 €	
Vorläufiger Verfahrenswert / Sachwert	≈	524.120 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: - Schäden und/oder Maßnahmen, die zu Investitionen führen	-	30.000 €	
Verfahrenswert im Sachwertverfahren / Sachwert	≈	494.120 €	
Verfahrenswert im Sachwertverfahren / Sachwert	rund	494.000 €	



5.5 Berechnung des Verfahrenswerts im Ertragswertverfahren / Ertragswert

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert wird zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2024 wie folgt ermittelt:

Rohertrag		16.860 €
Bewirtschaftungskosten ⁷	-	<u>2.577 €</u>
Reinertrag	=	14.283 €
Bodenwertverzinsung - 2,00 % vom objektspezifischen Bodenwert 341.340 €	-	<u>6.827 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ⁸	=	7.456 €
Barwertfaktor - bei 2,00 % Liegenschaftszinssatz und 32 Jahren Restnutzungsdauer	×	<u>23,4683</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	≈	174.980 €
Objektspezifischer Bodenwert	+	<u>341.340 €</u>
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert nach Marktanpassung	=	516.320 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	+/-	<u>0 €</u>
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert	≈	516.320 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: - Schäden und/oder Maßnahmen, die zu Investitionen führen	-	<u>30.000 €</u>
Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert	≈	486.320 €
Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert	rund	486.000 €

⁷ Die hier in Abzug gebrachten Bewirtschaftungskosten sind eine Modellgröße (siehe die Erläuterungen unter Punkt 6.6.3 und dessen Fußnote). Es wird somit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vor allem die tatsächlichen Instandhaltungskosten einer Immobilie wesentlich höher sind und der somit hier ermittelte Reinertrag nicht für künftige Liquiditätsplanungen herangezogen werden kann.

⁸ Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist die eigentliche Größe, die es erlaubt, die Rentierlichkeit der Gebäude zu beurteilen. Sollte der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen kleiner Null sein, weist dies in aller Regel auf eine unwirtschaftliche Nutzung hin. Wenn eine Umnutzung nicht möglich ist, ist der Ertragswert im Liquidationswertverfahren zu bestimmen.



6 Verkehrswert / Marktwert

Der Verfahrenswert im Sachwertverfahren wurde mit 494.000 € ermittelt.

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren liegt bei 486.000 €.

Ein Verfahrenswert im Vergleichswertverfahren konnte nicht ermittelt werden.

Diese Ergebnisse liegen im Rahmen der statistischen Auswertungen des Gutachterausschusses sowie im Bereich der Auswertungen von Internetportalen, die die Entwicklung von Angebotspreisen untersuchen.

Der Verkehrswert / Marktwert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Fasanenstraße 24, 42799 Leichlingen - Mitte wird zum Wertermittlungstichtag 24.09.2024 geschätzt auf

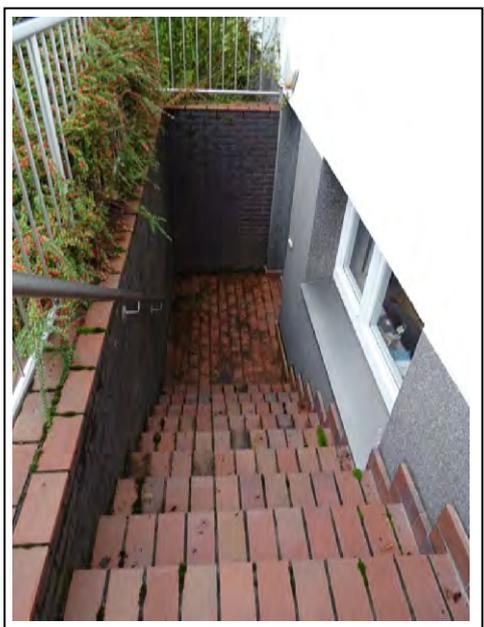
494.000 €

(Vierhundertvierundneunzigtausend Euro).

Ohne den Abzug von 30.000 € an besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen würde der Wert der Liegenschaft bei 524.000 € liegen. Das entspricht bei 133 m² Wohnfläche einem Wert von 3.940 €/m² oder dem 31,1-fachen Jahresrohertrag und dem 36,7-fachen Jahresreinertrag. Diese Werte wurden ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berechnet, um die Vergleichbarkeit mit anderen Objekten bzw. den Auswertungen des Gutachterausschusses zu gewährleisten.



Fotos - Ansichten und Garten⁹



⁹ Aus Datenschutz- und Persönlichkeitsgründen werden in dieser Zusammenfassung keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

