



Andreas Kötter
Dipl. Ing. Architekt

Blumenthalstraße 23
50670 Köln

Niederlassung Osnabrück
Rheiner Landstraße 195 a
49078 Osnabrück
0541-981150

INTERNETEXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

021 K 021/23

Köln
der 23.10.2023
Bearb. Nr. AK-23-082

Betroffenes Objekt:

Dreifamilienhaus
Quettinger Straße 253
51381 Leverkusen

Auftraggeber:

Amtsgericht Leverkusen
Postfach
51367 Leverkusen



Wertermittlungsstichtag: 26.09.2023

Verkehrswert: 230.000,00 €

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

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Bewertungsobjekt

Dreifamilienhaus

Quettinger Straße 253

51381 Leverkusen

1.2.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 26.05.2023 / Abdruck 19.07.2023):

Grundbuch von Lützenkirchen, Blatt 468A

Gemarkung von Lützenkirchen, Flur 20,

Lfd. Nr. 3 zu 2

Flurstück 370 = 564,00 m²

Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Quettinger Straße 253

1.3 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

1.3.1 Eintragungen im Grundbuch

Abtl. II des Grundbuches Blatt 468A

Lfd. Nr. 1 und 3

Amtsgericht Leverkusen		Grundbuch von Lützenkirchen	Blatt 468A	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	<u>2</u> <u>3,4</u>	Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Flur 2 Nr. 1002/4 etc.- zur Zeit vermerkt in Art. 705 unter Nr. 56- unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. August 1917 Reg.Nr. 639 eingetragen am 3. Oktober 1917, umgeschrieben am 20. Mai 1970. <i>Sibi</i> <i>Kaschel</i>		

Mit E-Mail v. 22.09.2023 teilte das Grundbuchamt mit:

Sehr geehrter Herr Kötter, zu Ihrem Schreiben vom 18.09.2023 bzgl. der Bewilligung für das Recht Abt. II Nr.1 in Lützenkirchen Blatt 468A wird mitgeteilt, dass sich die Akte, in der sich die Bewilligung befinden sollte, nicht im Archiv ist. Es ist nur eine Ersatz-Akte ab dem Jahre 1953 vorhanden. Die Original Akte wurde im Jahre 1939 zur Staatsanwaltschaft nach Düsseldorf geschickt und wurde von dort aus wohl nicht mehr zurückgesandt.

Es handelt sich anscheinend um das Fahrrecht an der mit dem Objekt Nr. 251 gemeinsam genutzten Hausdurchfahrt.

Lfd. Nr. 5 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Leverkusen, 042 K 21/23). Eingetragen am 26.05.2023.

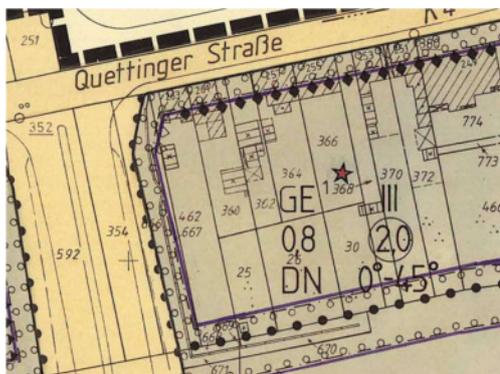
Die Eintragungen beeinflussen den Verkehrswert nicht.

1.3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen v. 27.07.2023) liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

1.3.3 Planungsrecht / Baurecht

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 137 III - Fixheide vom 13.09.2000 mit der Ausweisung GE 1 (Gewerbegebiet), III, 0,8; 2,0 DN 0 - 45 °



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 3 und GE 1☆)

Gem. § 1, Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 8, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und -leiter

in dem mit  gekennzeichneten Bereich und

Nr. 3 Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

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 (Stadt Leverkusen v. 24.08.2023) sind die grundstücksbezogenen Beiträge für das Bewertungsobjekt für den jetzigen Ausbauzustand endgültig abgerechnet.

1.3.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Die Bewertungsobjekte sind z. Z. vermietet. Erträge nach Angabe des Eigentümers.

WE 1 – Erdgeschoss	X,XX €/Monat ohne Betriebskosten
WE 2 – 1. Obergeschoss	X,XX €/Monat ohne Betriebskosten (Freundschaftspreis)
WE 3 – Dachgeschoss	eigengenutzt

Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen v. 27.07.2023) liegt keine öffentliche Förderung vor.

1.3.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen v. 02.08.2023) 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. Die vorhandenen Unterlagen wurden mit den örtlichen Gegebenheiten stichprobenhaft auf ausreichende Übereinstimmung mit den Bauplänen verglichen. Es wurden tlw. 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 der Energiesparverordnung (EnEV) resultierenden Nachrüstungsspflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus der EnEV resultierenden Nachrüstungsspflichten, als auch die bei Neubau, Umbau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards. Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben der EnEV eingehalten werden und die daraus entstehenden Kosten somit mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt sind. Die baurechtliche Genehmigung der baulichen Anlagen wird unterstellt.

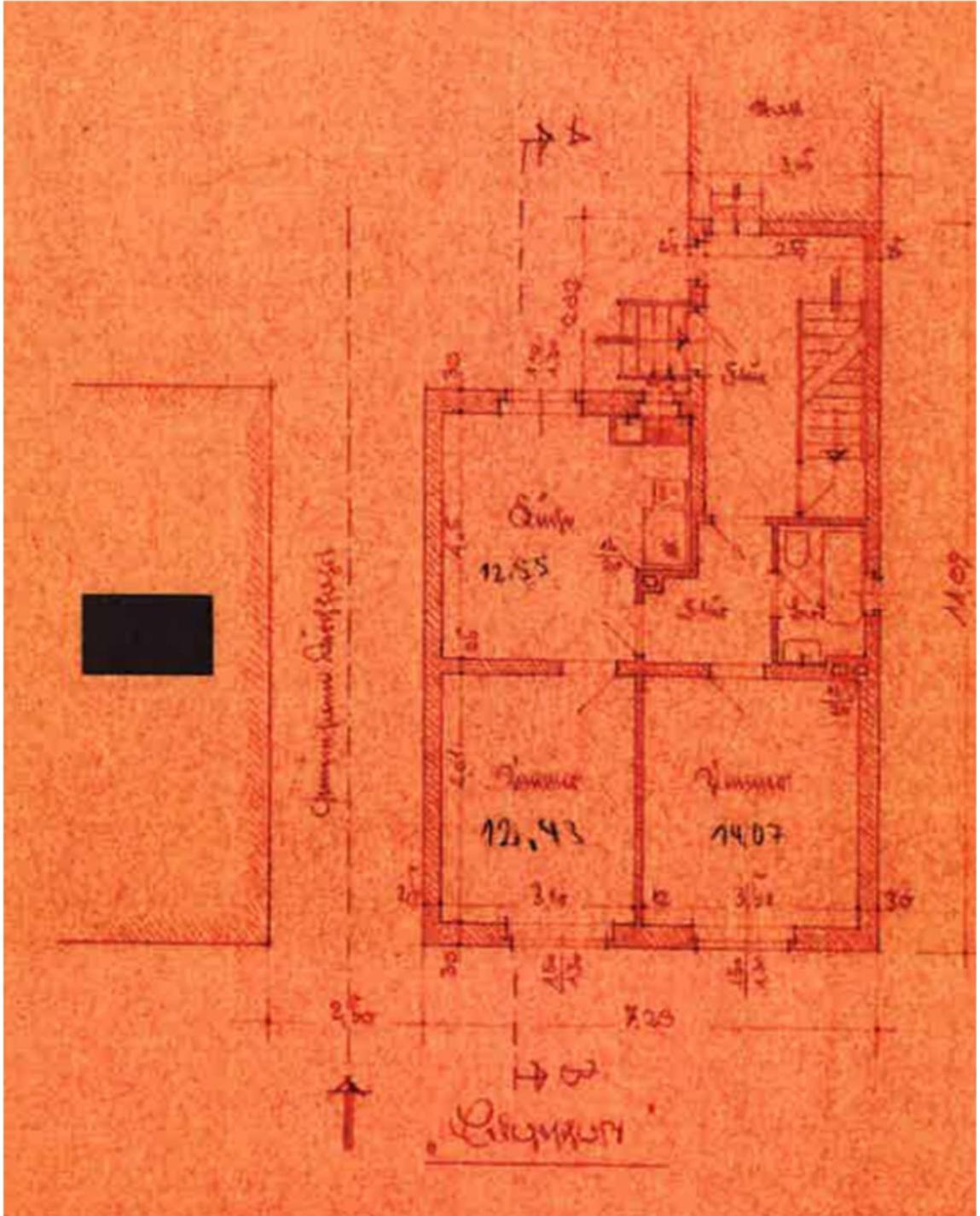
1.5 Fotos



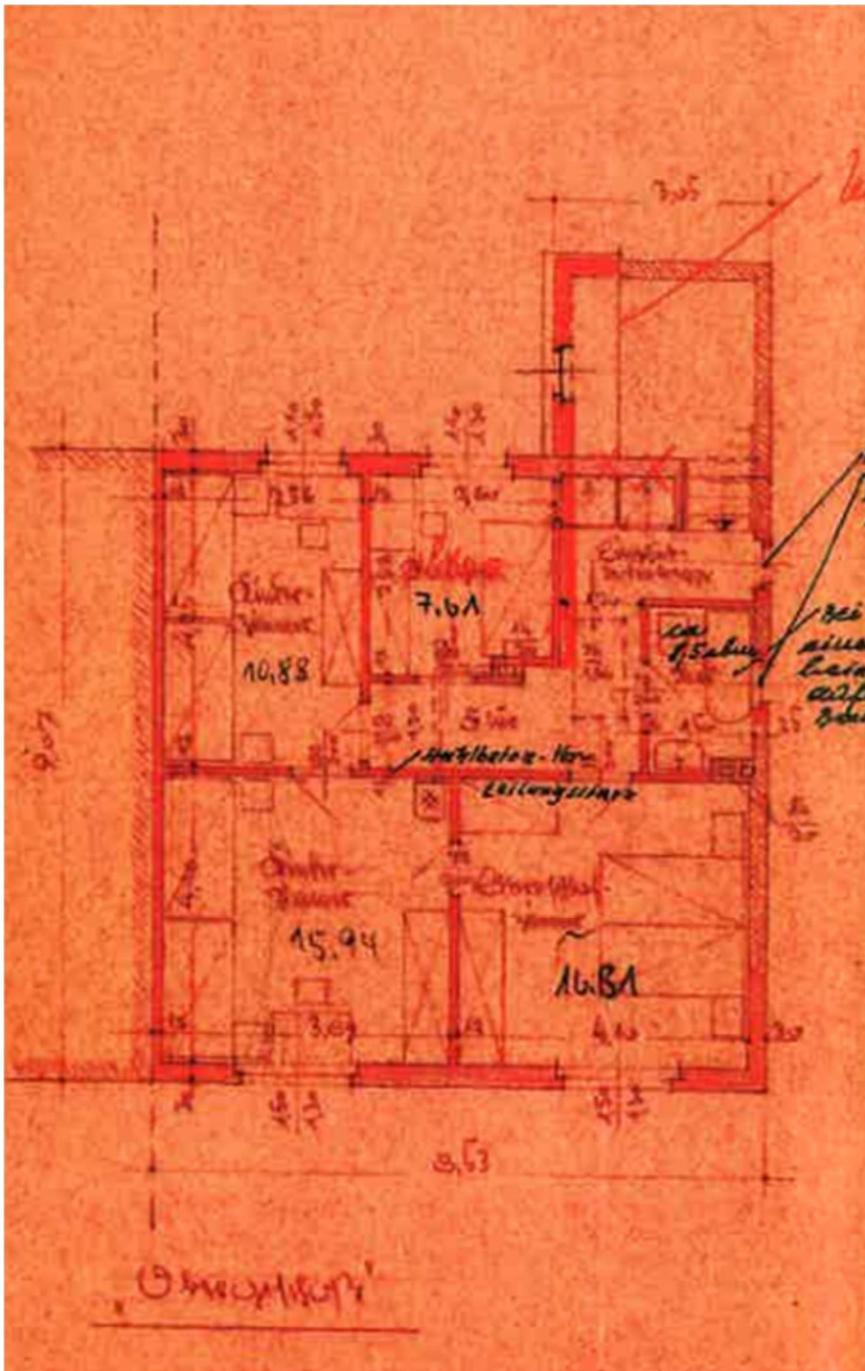
1) Nordansicht / Quettinger Straße



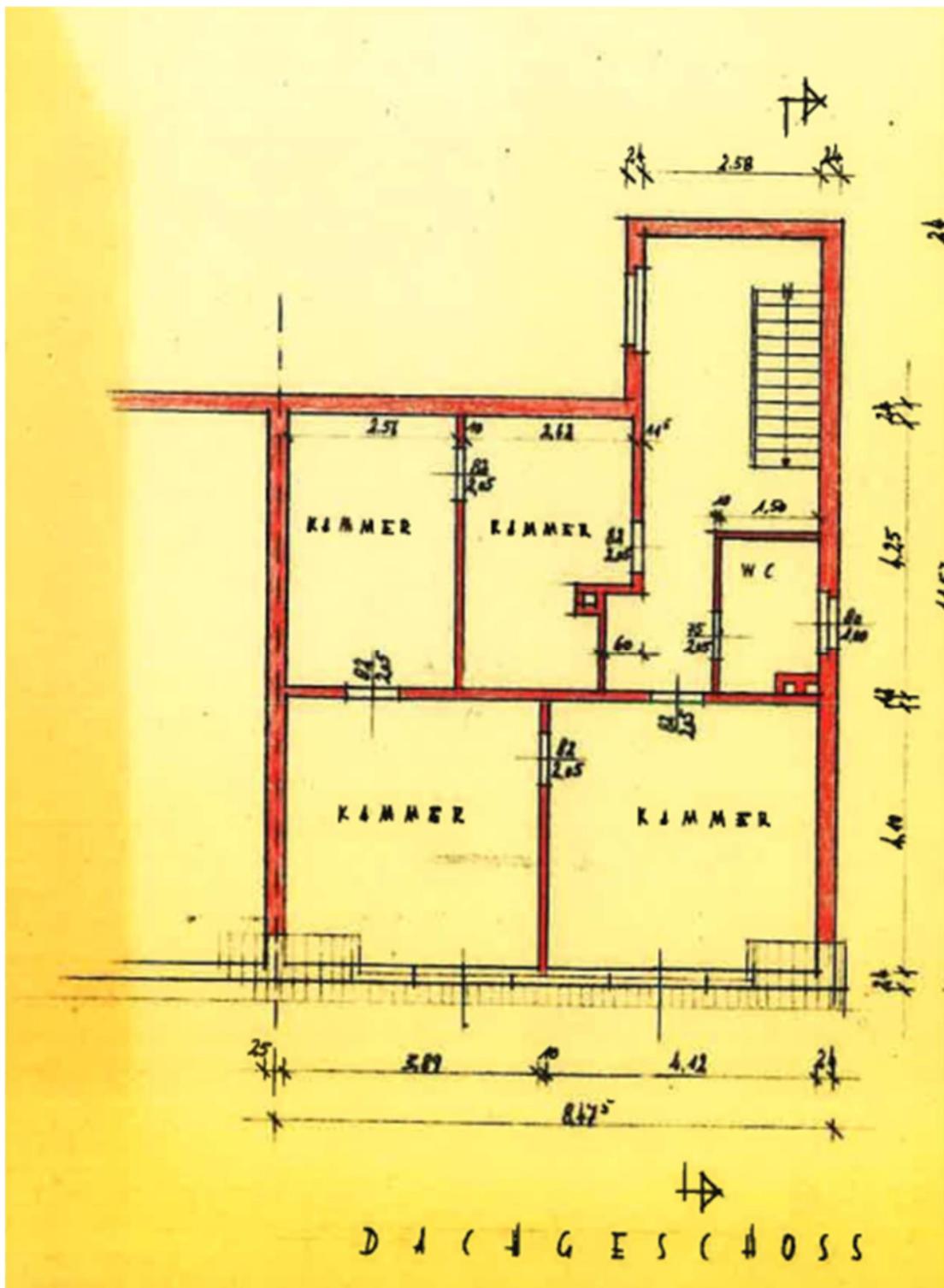
2) Westansicht / Quettinger Straße



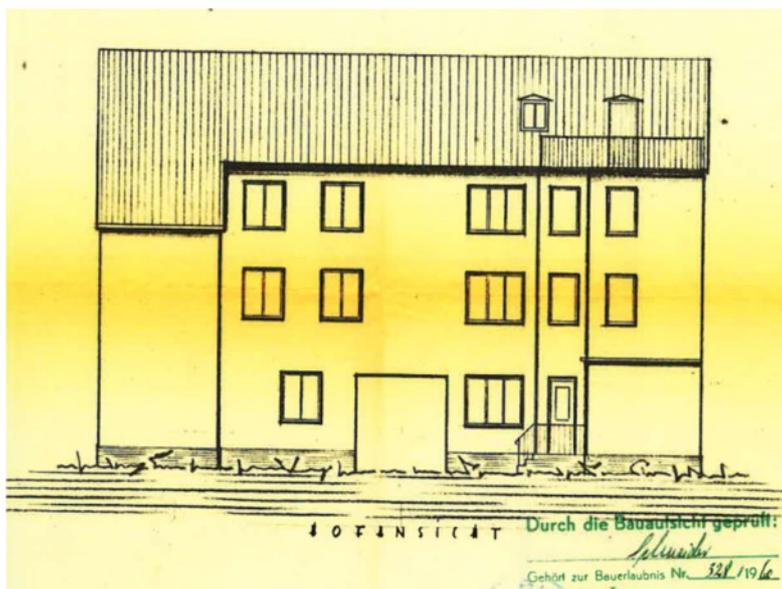
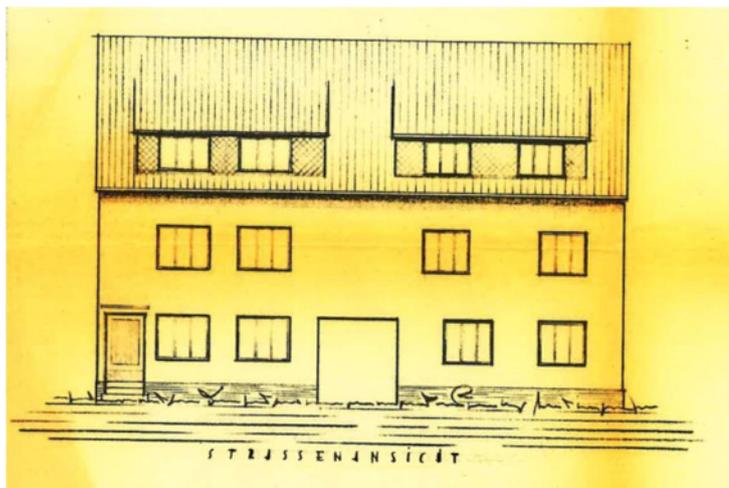
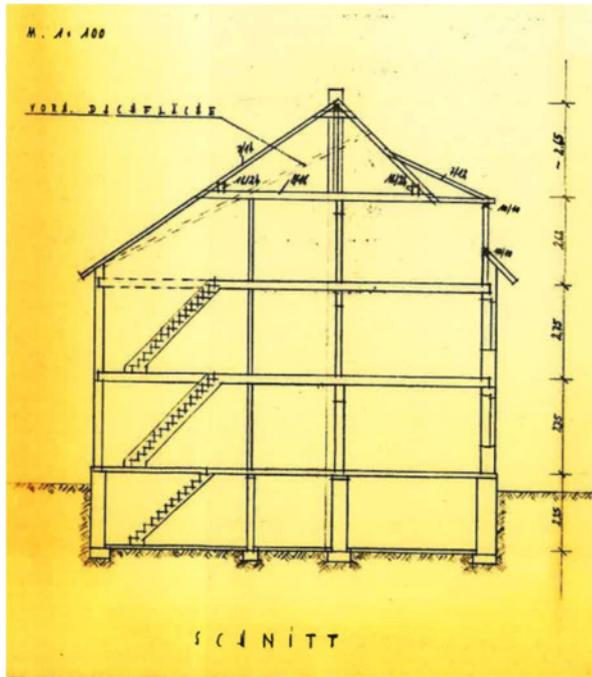
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Schnitt / Ansichten

3. Bebauung

3.1.1 Objektart und Baudaten

Teilunterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Baugenehmigung 1. Ba vermutlich Vorkriegsbau (1930er)

Bauschein 2. Ba Aufstockung eines Wohnhauses 12.06.1953

Bauschein 3. Ba Dachgeschossausbau 14.09.1960

Konventionelle Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklasse.

Modernisierungen:

Nach Angabe des Eigentümers wurden die folgenden Modernisierungen durchgeführt:

- 1970er Fassade straßenseitig / Giebelwand
- 1980er Elektroinstallation / Fenster
- 1984 Bäder
- 2000 Heizungsanlage
- 2022 Warmwasserspeicher

Der Innenausbau ist vermutlich in den letzten 25 Jahren nicht modernisiert / renoviert worden.

3.1.2 Rohbau

(I) Wohnhaus:

Gründung:

Vermutlich Betonfundamente und Stahlbetonbodenplatte.

Außenwände:

Kellergeschoss Mauerwerkswände.

Obergeschosse Mauerwerkswände, straßenseitig und Giebelwand mit ergänzender Wärmedämmung (Klinkerriemchenbekleidung). Gartenseitig Außenwandputz.

Innenwände:

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

Decken:

Geschossdecken Kellergeschoss als Betondecken, Obergeschoss vermutlich als Holzbalkendecken, Decke Dachgeschoss als Kehlbalckenlage des Dachstuhls.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Holzstängeldach als Holzkonstruktion mit Tonziegeleindeckung und vermutlich baualterstypischer Wärmedämmung, zweiseitige Dachgauben.

Fassaden:

Straßenseitig helle Klinkersteinfassade, gartenseitig farbige Putzfassaden, Giebel dreieckig mit Faserzement-schindelbekleidung, weiße Fenstern. Weitgehend normale baualterstypische Mehrfamilienwohnhausgestaltung.

3.1.3 Ausbau/Ausstattung:

Die Wohnung 1 Erdgeschoss war nicht zugänglich, Wohnung 2 1. Obergeschoss nur tlw.. Es wird Ausstattungsgleichheit mit den anderen Wohnungen unterstellt. Der Ausbau der Wohnungen 2 und 3 ist aufgrund des Pflege- und Instandhaltungszustands weitgehend abgängig, die Beschreibung hat nur informellen Charakter.

(I) Wohnhaus:

Wand- und Deckenbehandlung:

Kellergeschoss Anstrich der unverputzten Wand- und Deckenflächen.

Wohnungen mit Anstrich bzw. Tapezierung der Wandflächen, Decken überwiegend mit Holzpa-neeldecken. Bäder mit Wandfliesen (raumhoch / h = 1,50 m), Küchen mit Fliesenspiegel.

Fenster:

Treppenhaus mit Glasbausteinen. Wohnungen mit Kunststofffenstern mit Isolierverglasungen (Bj. 1993). Anbau Erdgeschoss Holzfenster mit Einfachverglasung.

Türen:

Hauseingangstür als Kunststofftür mit Isolierverglasung.

Kellergeschoss Holztüren bzw. Stahltüren. Wohnungseingangstüren und Innentüren als glatte Holztüren in Stahlzargen mit Glasbausteinseitenfeld. Innentüren als glatte Holztüren in Holz-zargen.

Fußböden:

Kellergeschoss Estrichoberboden. Anbau mit Bodenfliesen. Treppenhaus Podeste mit PVC-Oberboden / Laminatoberboden / Teppichboden.

Wohnungen überwiegend Teppichboden, Laminatoberboden bzw. PVC-Belag. Bäder und Küche 1. Obergeschoss mit Bodenfliesen.

Treppen:

Kellertreppe als Betontreppe mit Bodenbeschichtung. Geschosstreppenanlage als geschlossene Holzterrasse mit Holzgeländer, Stufen mit Teppichboden belegt. Einschubterrasse zum Spitzboden.

Sanitärinstallation:

Be- und Entwässerungsinstallationen vorhanden.

Wohnungen Bäder mit WC-Anlage (stehend mit Aufputzspülkasten), Waschtisch und Einbaudusche bzw. Badewanne. Küchen mit Installationsanschlüssen. Zentrale Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage.

Elektroinstallation:

Weitgehend baualtersklassentypische Ausstattung mit Steckdosen, Anschlüssen und Stromkreisen.

Heizungsart:

Gas befeuerte Warmwasserzentralheizung mit Warmwasserbereitung, Warmwasserspeicher. Wärmeabgabe über Flachheizkörper.

Besondere Einbauten / Zubehör:

Stahlspindeltreppe mit Holzstufen (Wohnung Obergeschoss / Dachgeschoss) / Kein Zubehör.

Ausstattungsqualifikation

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht weitgehend dem normalen baualtersklassentypischen Qualitätsstandard.

3.1.4 Außenanlagen

Kein Vorgarten,- grenzständige Bebauung, Hauszuwegung und Hoffläche mit Betonsteinplattenbelag. Hausgarten stark verwildert.

3.1.5 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Gemäß Anlage 1 (Nach Wohnflächenverordnung)

Die Wohnfläche wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung tlw. aufgemessen, Teilmaße wurden aus den Bauplänen ermittelt.

(I) Wohnhaus

Wohnung 1 - EG	rd.	42,00 m ²	
Wohnung 2 - 1. OG	rd.	63,00 m ²	
Wohnung 3 - DG	rd.	58,00 m ²	
Summe Wohnfläche			163,00 m ²

3.2 Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das Baualter unterdurchschnittlichen Bau- und Instandhaltungszustand – es liegt insbesondere in den Wohnungen 2 und 3 ein erheblicher Pflege- und Instandhaltungsstau vor. Die objekttypische Wertminderung durch Alterung und Abnutzung wird durch die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt, darüberhinausgehende Kosten zur Beseitigung von Bauschäden / Baumängeln sowie Reparatur- und Instandhaltungsstau (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

- Es liegt hier ein erheblicher Pflege- und Instandsetzungstau insbesondere der Wohnung 2 und 3 vor. Oberböden und Oberflächen sind abgängig, die Bäder müssen erneuert werden. Der Hausgarten ist verwildert.

Für Kleinreparaturen / Instandsetzungen zur Wiederherstellung der Nutzbarkeit / Vermietbarkeit der Wohnungen 2 und 3 (hier Restnutzungsdauer 25 Jahre) wird hier ein pauschaler Abschlag berücksichtigt.

Wohnungen 2 und 3	60.000,00 €
Kleinreparaturen	5.000,00 €
Garten	<u>5.000,00 €</u>
	70.000,00 €

3.2.1 Marktabschluss wegen Baumängel und Bauschäden

Geschätzter Marktabschluss: Baumängel / Bauschäden - pauschal - = 70.000,00 €

3.3 Nutzung / Konzeption

Teilunterkellertes, dreiseitig grenzständiges, zweigeschossiges Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Baujahr vermutlich 1945 / 1953 / 1960.

Wohnung 1 Erdgeschoss (42,00 m²) Zweizimmerwohnung, mit Küche und Bad (nicht zugänglich).

Wohnung 2 1. Obergeschoss (63,00 m²) Dreizimmerwohnung, mit Küche und Bad. Wohnung 3 Dachgeschoss (58,00 m²) Zweizimmerwohnung, mit Küche und Bad.

Wohnung 2 und 3 sind über eine interne Spindeltreppe zusammenschaltet.

Der Wohnungsgrundrisse entsprechen in Funktionszuordnung und Zuschnitt mittleren Wohnansprüchen. Die Raumgrößen, Geschosshöhen und Belichtung sind normal. Abstellmöglichkeit im Keller, PKW-Abstellmöglichkeit auf der Hofffläche.

3.4 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit ist in einer Wohnnutzung – hier kleines Mehrfamilienhaus – zusehen. Der Pflege- und Instandsetzungstau schränkt den Interessentenkreis aber ein.

Vor dem Hintergrund der zum Stichtag globalen Unsicherheiten (Ukrainekrieg) und dem hohen Zinsniveaus ist eine deutliche Kaufzurückhaltung der Marktteilnehmer zu verzeichnen.

Eine kurzfristige Vermarktungsdauer ist nicht zu erwarten.