

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten
Zuständig: IHK
Osnabrück – Emsland
Grafschaft Bentheim



Andreas Kötter
Dipl. Ing. Architekt

Blumenthalstraße 23
50670 Köln

Niederlassung Osnabrück
Rheiner Landstraße 195 a
49078 Osnabrück

INTERNETEXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

042 K 22/24

Köln
der 31.03.2025
Bearb. Nr. AK-24-104 – 1. Akt.

Betroffenes Objekt:

Garage - Am Hühnerbusch 19, 52799 Leichlingen

Auftraggeber:

Amtsgericht Leverkusen

Postfach

51367 Leverkusen

Wertermittlungstichtag: 10.01.2025

Verkehrswert

Lfd. Nr. 3, Flurstück 521 - Garage 4.200,00 €

Lfd. Nr. 6 / zu 3, Flurstück 517 - anteil. Erschließ. 200,00 €

Lfd. Nr. 7 / zu 3, Flurstück 535 - anteil. Erschließ. 20,00 €

nach § 194 ff. BauGB

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

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

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)

1. Allgemeines

1.1 Zweck des Gutachtens

Verkehrswernermittlung nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Bewertungsobjekt

Garage und Wegegrundstück

Am Hühnerbusch 19, 52799 Leichlingen

1.2.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 09.09.2024 / Abdruck 12.09.2024):

Grundbuch von Leichlingen, Blatt 7561

Gemarkung von Leichlingen, Flur 1,

Lfd. Nr. 3

Flurstück 521 = 32,00 m²

Gebäude- und Freifläche zu Verkehrsanlagen

Lfd. Nr. 6 zu 3

1 / 260 Miteigentumsanteil

Flurstück 517 = 166,00 m²

Verkehrsfläche, Am Hühnerbusch

Lfd. Nr. 7 zu 3

1 / 260 Miteigentumsanteil

Flurstück 535 = 17,00 m²

Verkehrsfläche, Am Hühnerbusch

1.3 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

1.3.1 Eintragungen im Grundbuch

Eintragungen in Abtl. II des Grundbuches.

Blatt 7561:

3	3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Leverkusen, 42 K 22/24). Eingetragen am 09.09.2024. Adam
4	6/zu 3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Leverkusen, 42 K 28/24). Eingetragen am 09.09.2024. Adam
5	7/zu 3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Leverkusen, 42 K 29/24). Eingetragen am 09.09.2024. Adam

Die Eintragungen beeinflussen den Verkehrswert nicht.

1.3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Baulastenblatt 562 – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:

"Zur Sicherung der Erschließung der im Lageplan des Verm.-Ing. Zimmermann, Rösrath, vom 31.01.94 mit den Ziffern 22, 31, 32, 41, 42, 51, 52, 61, 62, 71, 72, 81 und 82 bezeichneten Hausgrundstücke wird eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Leichlingen, Flur 1, Flurstück 463, die im gleichen Lageplan mit den Buchstaben A, B, E, F, A gekennzeichnet ist und eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Leichlingen, Flur 1, Flurstück 475, die ebenfalls im gleichen Lageplan mit den Buchstaben B, C, D, E, B gekennzeichnet ist, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger auf Dauer belastet bzw. bereitgestellt. Die mit Baulast belegten Flächen sind von baulichen Anlagen jeglicher Art und sonstigen einengenden Maßnahmen freizuhalten.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche verläuft in einer Breite von 4,00 m und einer Länge von ca. 45,50 m.

Hinsichtlich der Erstellung und Unterhaltung der mit Baulast belegten Fläche sind privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen. Diese können nicht Gegenstand der Baulasteintragung sein.



Die Baulast ermöglicht die Erschließung der Wohnhäuser und wird als wertneutral eingeschätzt.

Baulastenblatt 620 – Abstandsflächenbaulast:

rectilicne Verpflichtung übernommen:
"Zur Sicherung des Grenzabstandes der auf einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Leichlingen, Flur 1, Flurstück 475 zu errichtenden Doppelhaushälfte, die im Lageplan des Verm.-Ing. Zimmermann, vom 31.03.93 mit der Ziffer 31 gekennzeichnet wurde, wird ebenfalls eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Leichlingen, Flur 1, Flurstück 475, die im Lageplan des Verm.-Ing. Zimmermann, vom 31.03.93 mit den Buchstaben A,B,C,D,A begrenzt ist in einer Breite von ca. 5,64 m und einer Tiefe von ca. 3,50 m auf Dauer als Grenzabstandsfläche bereitgestellt. Diese Grenzabstandsfläche ist von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten und wird auf den Grenzabstand für das eigene Grundstück nicht angerechnet.
Die mit der Baulast belegte Fläche ist im Lageplan des Verm.-Ing. Zimmermann, vom 31.03.93 mit den Buchstaben A,B,C,D,A begrenzt und "grün schraffiert" dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Erklärung."



Die Baulast ermöglicht die Bebauung des angrenzenden Grundstücks und wird für das Flurstück 517 als wertneutral eingeschätzt.

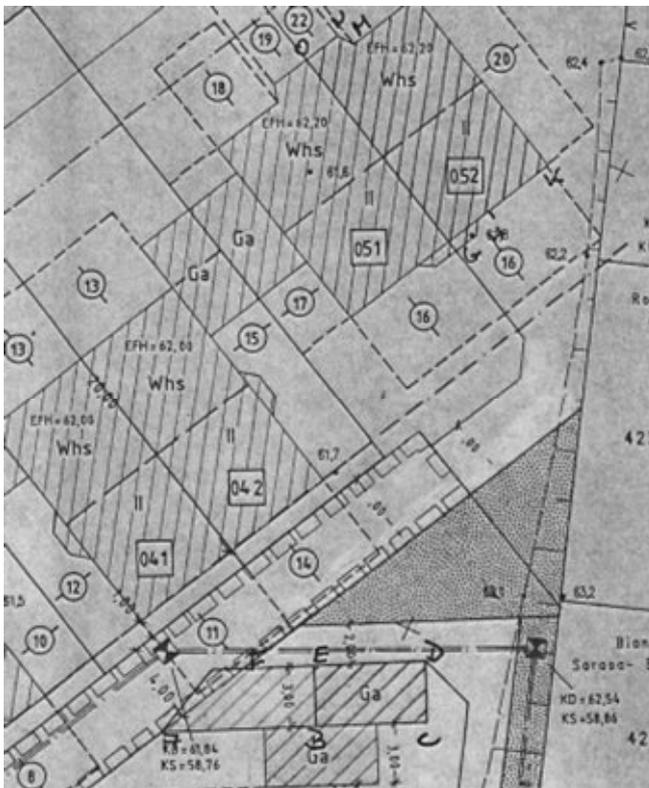
Baulastenblatt 621– Stellplatzverpflichtungsbaulast:

Zur Sicherung der Stellplatzverpflichtung übernommen:
Zur Sicherung der Stellplatzverpflichtung für die auf einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Leichlingen, Flur 1, Flurstück 475 zu errichtende Doppelhaushälfte, die im Lageplan des Verm.-Ing. Zimmermann, vom 31.03.93 mit der Ziffer 52 gekennzeichnet ist, wird auf einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Leichlingen, Flur 1, Flurstück 475 eine Fläche mit einer Baulast in der Weise belegt, daß diese Teilfläche für einen Stellplatz und eine Garage auf Dauer bereitgestellt wird.

Die mit Baulast belegte Fläche ist im Lageplan des Verm.-Ing. Zimmermann, vom 31.03.93 in Gänze "grün schraffiert" dargestellt und zusätzlich mit den Buchstaben A,B,C,D,E,F,A gekennzeichnet. Das maßgebliche Hausgrundstück ist mit der Ziffer 52 kenntlich gemacht und "grün schraffiert" dargestellt und im Lageplan des Verm.-Ing. Zimmermann, vom 31.03.93 mit den Buchstaben G,H,I,K,L,M,N,O,G gekennzeichnet.

Der Stellplatz ist von jeglichen baulichen Anlagen und einengenden Maßnahmen freizuhalten.

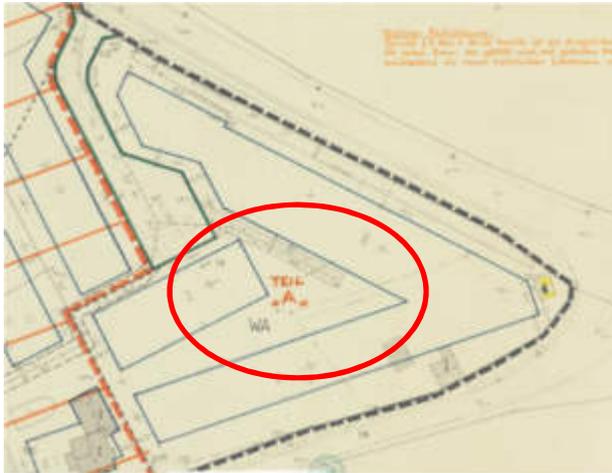
Hinsichtlich der Errichtung und Unterhaltung des Stellplatzes sowie der Garage sind privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen. Diese können nicht Gegenstand der Baulasteintragung sein.



Die Baulast verbindet hier das Wohnhaus (Flurstück 506) mit dem Garagengrundstück und wird als wertneutral eingeschätzt.

1.3.3 Planungsrecht / Baurecht

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



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

1.3.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach Amtsauskunft (tel. Stadt Leverkusen v. 23.12.2024) sind die grundstücksbezogenen Beiträge für das Bewertungsobjekt für den jetzigen Ausbauzustand endgültig abgerechnet.

1.3.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt (Garage) ist vermietet. Es liegt ein Mietvertrag mit einer festen Laufzeit vom 01.09.2023 bis zum 31.08.2033 vor.

Die Miete wurde auf Basis von 50 €/Monat in Höhe von 6.000,00 € in vorausbezahlt.

„Sonstiges:

Die Garage wird ohne Stromanschluss vermietet.

Die Garage besitzt kein Tor. (selbsteingebaute Teile bleiben im Eigentum des Mieters)“

1.3.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen v. 17.12.2024) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

1.3.7 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

1.4 Vorbemerkung

Bei dem Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt in Augenschein. Die vorhandenen Unterlagen wurden mit den örtlichen Gegebenheiten stichprobenhaft auf ausreichende Übereinstimmung mit den Bauplänen verglichen. Es wurden Raum- und Gebäudemaße genommen.

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

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

1.5 Fotos



1) Erschließungsweg Flurstück 535 und 517



2) Garage Flurstück 521

2. Objektbeschreibung

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

2.1 Bebauung

2.1.1 Objektart und Baudaten

(I) Garage

Nichtunterkellertes, eingeschossiges Garagengebäude mit Flachdach.

Baujahr vermutlich 1994

Aus Betonfertigteilen erstellte Garage mit Flachdach, vermutlich mit bituminöser Abdichtung. Sektionaltor mit Motorantrieb (mieterseits).

Vorplatz / Zufahrt mit Betonsteinpflaster

2.1.2 Ausstattungsqualifikation

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht vermutlich weitgehend dem normalen baualterstypischen Qualitätsstandard des Erstellungsjahres.

2.2 Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung – hier Außenbesichtigung – beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das Baualter weitgehend normalen, baualterstypischen Bau- und Instandhaltungszustand. Die objekttypische Wertminderung durch Alterung und Abnutzung werden durch die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt, darüberhinausgehende Kosten zur Beseitigung von Bauschäden / Baumängeln sowie Reparatur- und Instandhaltungskosten (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. Vollsanieung, tatsächlich anfallenden Kosten.

Baumängel / Bauschäden

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden folgende Baumängel festgestellt.

- Feuchteschaden an der Decke
- Risse in Mauerwerk und Bodenplatte

2.2.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden - pauschal - = 1.000,00 €

2.3 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

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

Die Vermarktung zum Stichtag aufgrund der globalen Unsicherheiten (Ukrainekrieg) und dem weiterhin hohen Zinsniveaus als nicht einfach anzusehen. Es ist eine deutliche Kaufzurückhaltung der Marktteilnehmer zu verzeichnen.

Von einer kurzfristigen Vermarktungsdauer kann nicht ausgegangen werden.

50670 Köln, den 31.03.2025

Sachverständiger

Dipl. Ing. Andreas Kötter

Architekt



Andreas Kötter