



Sachverständigenbüro Kötter – Blumenthalstraße 23 – 50670 Köln

An das
Amtsgericht Leverkusen
Postfach
51367 Leverkusen

Ihr Zeichen 042 K 24/24 Ihre Nachricht vom 21.01.2025

Gekürzte digitale Gutachtenversion

Köln
der

08.04.2025 – Akt. 11.07.2025

Bearb. Nr. AK-25-020

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft betreffend das in dem
Grundbuch von Burscheid, Blatt 2696, eingetragene Grundstück:
Lfd. Nr. 1
Flur 65, Flurstück 65, Gebäude- und Freifläche, Wohnen
Am Jungholzkamp 31

Betroffenes Objekt:

Einfamilienhaus
Am Jungholzkamp 31
51399 Burscheid



Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

Verkehrswert 289.000,00 €

nach § 194 ff. BauGB

Immobilien Gutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke
(Markt- und Beleihungswerter-
mittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)

INHALTSÜBERSICHT

1.	Auftrag und Auftraggeber	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Zweck des Gutachtens	3
2.2	Definition Verkehrswert (= Marktwert)	3
2.3	Bewertungsobjekt	3
2.4	Ortsbesichtigung	4
2.5	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	4
2.6	Grundlagen der Wertermittlung	4
2.7	Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten	5
2.8	Vorbemerkung	7
2.9	Planunterlagen	8
2.10	Fotos	10
2.11	Baupläne	15
3.	Objektbeschreibung	16
3.1	Makrolage	16
3.2	Mikrolage	17
3.3	Bebauung	18
3.4	Beschaffenheit	22
3.5	Nutzung / Konzeption	22
3.6	Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit	23
4.	Wertermittlung	24
4.1	Bodenwertermittlung	25
4.2	Sachwertverfahren	27
4.3	Ertragswertverfahren	30
5.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
6.	Ergebnis	35

1. Auftrag und Auftraggeber

Schriftlicher Auftrag durch das Amtsgericht Leverkusen 21.01.2025 zur schriftlichen Gutachtenerstattung lt. Beschluss vom 09.08.2024 und 21.01.2025.

2. Allgemeines

2.1 Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren.

2.2 Definition Verkehrswert (= Marktwert)

Nach dem Baugesetzbuch § 194 wird „der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im Klartext: Beim Verkehrswert handelt es sich nicht um irgendeinen Rechenwert, sondern um einen Marktwert, der am Immobilienmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungszeitpunkt erzielt werden würde.

Das heißt aber auch, das bei einem Verkauf bzw. Kauf einer Immobilie der sich im Einzelfall ergebene Preis, sich nicht unbedingt mit dem sorgfältig ermittelten Marktwert deckt – da bei einem konkreten Verkauf alle individuellen Gegebenheiten des Geschäfts in den Preis einfließen, insbesondere die jeweiligen Konkurrenzverhältnisse.

„Der Preis einer Sache muss nicht Ihrem Wert entsprechen“ – BGH -Urteil vom 25. Oktober 1967 AZ. VIII ZR 215/66.

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung.

2.3 Bewertungsobjekt

Einfamilienhaus

Am Jungholzkaamp 31

51399 Burscheid

2.3.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 13.08.2024 / Abdruck 13.08.2024):

Grundbuch von Burscheid, Blatt 2696

Gemarkung von Burscheid, Flur 65,

Lfd. Nr. 1, Flurstück 65 = 824,00 m²

Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Am Jungholzkaamp 31

2.4 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 29.01.2025 und 03.02.2025 wurde das Amtsgericht Leverkusen und die Beteiligten vom Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand am 21.02.2025 in Anwesenheit des Antragsstellers durch den unterzeichnenden Sachverständigen statt.

2.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

04.04.2025

2.6 Grundlagen der Wertermittlung

- Gesetze und Verordnungen für die Wertermittlung in der jeweils zum Wertermittlungstichtag bzw. zum jeweiligen Wertermittlungsverfahren modellkonformen Fassung.
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 / ImmoWertA
 - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
 - Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)
- Marktberichte und Datensammlungen
 - Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
 - Immobilienpreisspiegel des IVD – Immobilienverband Deutschland
 - Mietspiegel
- Auskünfte und Akteneinsicht im für die Wertermittlung notwendigen Umfang bei den örtlichen Ämtern, Behörden und ggf. WEG-Verwaltung

2.7 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

2.7.1 Eintragungen im Grundbuch

Eintragungen in Abtl. II des Grundbuches.

S. Originalgutachten

Die Wertbeeinflussung wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Lfd. Nr. 2, 3 und 4:

Die Eintragungen sind nach Angabe des Eigentümers löschungsreif.

S. Originalgutachten

Die Eintragungen beeinflussen den Verkehrswert nicht.

Lfd. Nr. 5:

Die Eintragung beeinflusst den Verkehrswert nicht.

2.7.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach tel. Amtsauskunft (Rheinisch-Bergischer Kreis v. 30.01.2025) liegt für das Bewertungsobjekt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.

2.7.3 Planungsrecht / Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes.

Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – hier Innenbereichssatzung – bzw. den Angaben des Flächennutzungsplans – hier Wohnbaufläche.

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.

2.7.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach Amtsauskunft (tel. Stadt Burscheid v. 03.02.2025) sind die grundstücksbezogenen Beiträge für das Bewertungsobjekt für den jetzigen Ausbauzustand endgültig abgerechnet.

2.7.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt war vermutlich eigengenutzt – z.Z. leerstand. Erträge aus Vermietung sind nicht bekannt geworden.

Nach Amtsauskunft (Stadt Burscheid vom 04.02.2025) liegt keine öffentliche Förderung vor.

2.7.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Nach Amtsauskunft (Stadt Burscheid v. 30.01.2025) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

2.7.7 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

2.7.8 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.

2.8 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. Aufgrund des Objektzustandes konnten keine Raum- und Gebäudemaße genommen werden.

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.

2.9 Planunterlagen

2.9.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

S. Originalgutachten

2.9.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Burscheid.

Die gewählte Adresse ist: Am Jungholzkamp 31.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Burscheid
Postleitzahl	51399
Bodenrichtwertnummer	1023
Bodenrichtwert	370 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	500-600 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	350 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	1-2

Tabelle 1: Richtwertdetails

2.10 Fotos



1) Nordostansicht / Straße



2) Nordansicht / Straße



3) Nordwestansicht mit Doppelgarage



4) Hauseingang Haus Nr. 31



5) Fassadenriss Garage



6) Westgiebel



7) Fallrohr schadhaft



8) Südansicht mit Garten



9) Garten mit Aussicht auf die Felder

Innenaufnahmen s. Originalgutachten

2.11 Baupläne

(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)

S. Originalgutachten

3. Objektbeschreibung

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

3.1 Makrolage

In der Stadt Burscheid, gelegen im Bergischen Städtedreieck zwischen Solingen, Wuppertal und Remscheid im südlichen Nordrhein-Westfalen, leben ca. 19.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 27 km².

Das Stadtgebiet verteilt sich auf eine Vielzahl kleiner Ortschaften mit einem gemeinsamen Stadtzentrum mit Marktplatz, Rathaus und Kirche.

Hauptarbeitgeber sind die Federal-Mogul Corporation (Komponenten Automobilindustrie), Johnson Control (Automobilzulieferindustrie) und die Fietz GmbH (Kunststoffverarbeitung).

Das Bewertungsobjekt befindet sich östlich des Innenstadtgebiets von Burscheid – Ortsteil Kaltenherberg, innerhalb einer geschlossenen Bebauung.

Die Bebauung in diesem Bereich besteht überwiegend aus ein- zweigeschossigen Einfamilienhäusern.

Entfernungen:

Stadtmittelpunkt Burscheid	ca. 1,5 km
----------------------------	------------

Hauptbahnhof Köln mit Intercityanschluss	ca. 30,0 km
--	-------------

Autobahnanschlussstelle „A 1 Burscheid“	ca. 1,0 km
---	------------

Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs	fußläufig
--	-----------

Flughafen „Köln/Bonn“ in ca. 30 Autominuten Entfernung.

Die infrastrukturelle Versorgung ist im Innenstadtgebiet von Burscheid umfassend gesichert, erweiterte Angebote in Düsseldorf und Köln.

3.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück ist ein Reihengrundstück und liegt an der Straße Am Jungholzkamp. Erschließung und Zugänglichkeit von der Straße Am Jungholzkamp aus. Der Grundstückszuschnitt ist regelmäßig, Grundstücksbreite ca. 20,00 m, Grundstückstiefe ca. 40,00 m. Das gesamte Grundstück hat eine Größe von 824,00 m². Das Grundstück hat eine Nord-Süd Ausrichtung und eine normale Höhenlage zur Straße. Vermutlich normale Belastbarkeit des Bodens und Grundwasserstand unter Gründungssohle.

Die Straße Am Jungholzkamp ist in diesem Bereich eine ausgebaute öffentliche Straße (Sackgasse mit Wendehammer) mit asphaltierter Fahrbahn, zweiseitigem Gehweg, Straßenbeleuchtung. Parken entlang der Straße möglich. Hausanschlüsse zum Grundstück (Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon, Kanalisation) vorhanden.

Emissionen / Immissionen

Leichte Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr. Keine Beeinträchtigungen durch Schienenverkehr, Flugverkehr und Industrie (Quelle: Umgebungslärm NRW, Ministerium für Umwelt NRW).

Lagequalifikation:

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen, Wohnumfeld und Bevölkerungsstruktur weitgehend gute Wohnlage in Burscheid.

3.3 Bebauung

3.3.1 Objektart und Baudaten

(I) Wohnhaus

Unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit nichtausgebaute Dachgeschoss

Bauschein v. 23.08.1961

Baujahr vermutlich 1961

Konventionelle Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklasse.

(II) Garagengebäude

Teilunterkellertes, eingeschossiges Garagengebäude mit Flachdach.

Baujahr vermutlich 1961

Konventionelle Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklasse.

3.3.2 Rohbau

(I) Wohnhaus

Gründung:

Vermutlich Betonfundamente und Stahlbetonbodenplatte.

Außenwände:

Kellergeschoss Mauerwerkswände bzw. Stahlbetonwände.

Obergeschosse Mauerwerkswände. Keine ergänzende Wärmedämmung.

Innenwände:

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

Decken:

Geschossdecken als Stahlbetondecken

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Satteldach als Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung und baualtersklassentypischer Wärmedämmung.

Fassaden:

Helle Putzfassaden mit dunklen Dachflächen und holzfarbenen Fenstern.

(II) Garagengebäude

Doppelgarage in der Massivbauweise des Wohnhauses. Flachdach vermutlich mit bituminöser Abdichtung, zwei Garagenschwingtore.

3.3.3 Ausbau/Ausstattung:

Das Objekt war im Rahmen des Ortstermins nur eingeschränkt begehbar.

Die Beschreibung erfolgt hier tlw. als sachverständige Vermutung.

(I) Wohnhaus

Wand- und Deckenbehandlung:

Kellergeschoss tlw. Anstrich der verputzten bzw. unverputzte Wand- und Deckenflächen.

Erdgeschoss und Obergeschoss Anstrich bzw. Tapezierung der verputzten Wandflächen. WC-Raum, Dusche und Bad mit Wandfliesen.

Fenster:

Holzfenster mit Einfachverglasung bzw. Isolierverglasung, tlw. mit Rollläden.

Türen:

Holzeingangstür. Innentüren als Holztüren in Holzzargen.

Fußböden:

Kellergeschoss Estrichoberboden mit Anstrich. Erdgeschoss Diele mit Natursteinoberboden, Gäste-WC und Küche mit Bodenfliesen, Wohnraum mit Parkettoberboden. Obergeschoss Flur mit Natursteinoberboden, Duschaum und Bad mit Bodenfliesen, Schlafzimmer mit Parkettoberboden.

Treppen:

Kelleraußentreppe als Betontreppe. Kellertreppe als Betontreppe mit Anstrich. Geschosstreppenanlage als Betontreppe mit Natursteinstufen. Holzeinschubtreppe zum Spitzboden.

Sanitärinstallation:

Erdgeschoss mit Gäste-WC. Obergeschoss mit Duschaum und Bad. Dem Augenschein ist die Sanitärinstallation nicht mehr funktionsfähig.

Elektroinstallation:

Normale Ausstattung mit Steckdosen, Anschlüssen und Stromkreisen. Küche mit Elektroherdanschluss. Klingelanlage.

Heizungsart:

Im Kellergeschoss ist eine Wärmepumpe (Baujahr ca. 1980, nach Angabe nicht funktionsfähig) und eine Gaszentralheizung (nach Angabe nicht funktionsfähig) vorhanden. Die Wärmeabgabe erfolgt über Gussradiatoren, weitgehend demontiert. Im Keller unterhalb der Garage ist ein Heizöllager-tank (nach Angabe stillgelegt) vorhanden.

Besondere Einbauten:

Keine Angabe.

3.3.4 Ausstattungsklassifikation

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht weitgehend dem normalen bis gehobenen baualtersklassentypischen Qualitätsstandard des Erstellungsjahres.

3.3.5 Außenanlagen

Vorgarten und Hausgarten verwildert. Hauszuwegung mit Betonsteinpflaster. Einfriedung des Grundstücks mit einer Zaunanlage.

3.3.6 Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Für die Wertermittlung ist das Baualter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer festzulegen.

	Baujahr	Alter	Gesamtnutzungsdauer
(I) Wohnhaus	1961	64 Jahre	80 Jahre
(II) Garagengebäude	1961	64 Jahre	80 Jahre

Aufgrund des engen baulichen Zusammenhanges gemeinsame Gesamtnutzungsdauer.

Modernisierungen sind hier nicht zu berücksichtigen.

Eine fiktive Verjüngung des Objektes ist nicht gerechtfertigt.

Restnutzungsdauer bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung des gesamten Bewertungsobjektes sachverständig geschätzt:

(I) Wohnhaus	16 Jahre	(wertrelevantes Baujahr 1961)
(II) Garagengebäude	16 Jahre	(wertrelevantes Baujahr 1961)

	Lineare Alterswertminderung	/	Alterswert. faktor (RND/GND)
(I) Wohnhaus	80 %		0,20
(II) Garagengebäude	80 %		0,20

3.3.7 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Die Berechnung wurde der Bauakte entnommen.

S. Originalgutachten

(I) Wohnhaus

Summe Wohnfläche rd. 151,00 m²

=====

3.3.8 Brutto – Rauminhalt (BRI)

Die Berechnung wurde der Bauakte entnommen.

S. Originalgutachten

3.3.9 Brutto – Grundfläche (BGF)

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

(I) Wohnhaus 323,00 m²

=====

(II) Garagengebäude 71,00 m²

=====

3.4 Beschaffenheit

Das Bewertungsobjekt ist in seinem jetzigen Zustand unbewohnbar.

Es liegt ein erheblicher Pflege- und Instandsetzungstau vor. Auf eine Auflistung des Pflege- und Instandsetzungsstaus wird hier verzichtet.

Die Bewertung erfolgt hier zustandsnah. Auf die Bewertung unter Berücksichtigung einer „fiktiven Kernsanierung“ wird aufgrund der Unwägbarkeiten hinsichtlich der Kosten verzichtet.

Es wird hier ein pauschaler Wertansatz / Marktabschlag berücksichtigt, der den Aufwand zur Herstellung der Nutzung entsprechend der im Sachwertverfahren gewählten Restnutzungsdauer von 16 Jahren ermöglicht.

Wertansatz Wohnhaus	151,00 m ² x 500,00 €/m ²	=	75.500,00 €
Wertansatz Garage		=	5.000,00 €
Wertansatz Außenanlagen		=	<u>10.000,00 €</u>
		=	90.500,00 €

Ein Wertansatz für die „Entrümpelung“ des Gebäudes wird hier nicht berücksichtigt.

3.4.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden = rd. 91.000,00 €

3.5 Nutzung / Konzeption

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (Baujahr 1961). Das Objekt hat eine Wohnfläche von ca. 151,00 m². Erdgeschoss mit Wohn- Esszimmer, Küche und Gäste-Bad. Direkte Zugänglichkeit des Gartens vom Wohnzimmer aus. Obergeschoss mit vier Schlafzimmern, Duschaum und Bad. Der Wohnhausgrundriss entspricht in Funktionszuordnung und Zuschnitt weitgehend normalen Wohnansprüchen. Die Raumgrößen, Geschosshöhen und Belichtung sind normal. Abstellmöglichkeit im Kellergeschoss. PKW-Abstellmöglichkeit in der Doppelgarage.

3.6 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Für die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit sind hier zwei Szenarien denkbar:

- Aufwendige Sanierung mit der Anpassung des Bestandes an zeitgemäße Wohnansprüche
- Abriss des Bestandes und Erstellung eines Neubaus

Die Marktchancen und Vermarktungsmöglichkeiten sind für beide Szenarien gegeben.

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

Von einer kurzfristigen Vermarktungsdauer kann nicht ausgegangen werden.

4. Wertermittlung

Nach § 6 der ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren 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 Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Die Modellkonformität ist einzuhalten.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Basis der durchschnittlichen Herstellungskosten (Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung eines Regionalfaktors und der Alterswertminderung bewertet. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden im Sachwertverfahren durch die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren berücksichtigt. Da der Gutachterausschuss auch Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt hat, wird hier ergänzend das Ertragswertverfahren durchgeführt.

Bei einer ausreichenden Anzahl von hinreichend vergleichbaren Objekten wird ggf. das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

4.1 Bodenwertermittlung

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung § 24 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der Bodenwert „kann“ auch auf der Grundlage von objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten (§26) ermittelt werden. Da die Ableitung der Sachwertfaktoren und der Liegenschaftszinssätze auf Basis von Bodenrichtwerten erfolgt, wird auch hier auf Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zurückgegriffen.

4.1.1 Bodenrichtwert

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich einer durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgesetzten Bodenrichtwertzone.

Wohnbauflächen:

Stichtag: 01.01.2025 = 370 €/m² (beitragsfrei)

mit der Ausweisung: Wohnbaufläche; I-II; 500 – 600 m²; 1 – 2 oberirdischen Geschosse
(inklusive Erschließungskosten)

4.1.2 Modifizierung des Bodenrichtwertes

Es ist zu überprüfen, ob das Grundstück vollumfänglich dem nutzungstypischen Grundstück dieser Bodenrichtwertzone entspricht.

Modifizierung Grundstücksgröße / Grundstückstiefe:

Die Grundstücksgröße entspricht nicht dem nutzungstypischen Grundstück dieser Bodenrichtwertzone, eine Modifizierung ist gerechtfertigt.

Der Grundstücksmarktbericht veröffentlicht Umrechnungsfaktoren zur Anpassung der Grundstücksgröße.

Grundstücksfläche in m ²	Umrechnungs- koeffizient
300 - 399	1,15
400 - 499	1,10
500 - 600	1,00
601 - 699	0,95
700 - 799	0,90
800 - 899	0,85
900 - 999	0,80

162 Vergleichspreise

Richtwertgrundstück	500 – 600 m ²	Faktor	1,00
Grundstücksgröße	824 m ²	Faktor	0,86

Modifizierung Grundstücksgröße: $370,00 \text{ €/m}^2 : 1,00 \times 0,86 \quad \text{rd.} = 320,00 \text{ €/m}^2$

Modifizierung Mikrolage / Grundstücksschnitt / Ausrichtung:

Die Mikrolage und die Ausrichtung – hier Aussichts- und Südausrichtung – rechtfertigt einen Zuschlag.

gewählt: + 10,0 %

320 €/m^2
Abschlag 10 % rd. 30 €/m^2
 350 €/m^2

Der Grundstücksschnitt rechtfertigt hier keine Modifizierung.

Modifizierung konjunkturellen Entwicklung:

Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag ist hier kein Zu- Abschlag zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausnutzbarkeit wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert sachverständig geschätzt: 350 €/m^2

4.1.3 Bodenwert

(I) Bauland – Beitragsfreier Bodenwert

$824,00 \text{ m}^2 \times 350 \text{ €/m}^2 = 288.400,00 \text{ €}$

4.1.4 Bodenwert

- gerundet - = 288.000,00 €

=====

=====

4.2 Sachwertverfahren

4.2.1 Vorbemerkung

Das Sachwertverfahren (§ 35 ff. ImmoWertV) ist am Substanzwert orientiert. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Wert der baulichen Anlage, dem Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert.

Die auf das Jahr 2010 bezogenen Normalherstellungskosten pro m² Brutto – Grundfläche werden nach Anlage 4 der ImmoWertV angesetzt unter Berücksichtigung des Gebäudestandards und des Regionalfaktors. Diese Kosten werden mit Hilfe des entsprechenden, vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten, Preisindex für die Bauwirtschaft auf den Wertermittlungstichtag hochgerechnet. Die Baunebenkosten, die insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, örtliche Prüfungen und Genehmigungen umfassen, sind im Ansatz der Normalherstellungskosten erfasst.

Gebäudealter, Gesamtnutzungsdauer und ggf. Modernisierungen bestimmen die Alterswertminderung eines Gebäudes in Anlehnung an Anlage 1 und 2 der ImmoWertV.

Durch den Ansatz der Alterswertminderung wird der Wertverlust infolge Alterung und Abnutzung erfasst. Baumängel, Bauschäden sowie ein ggf. wertbeeinflussender Reparatur- und Instandhaltungsstau werden besonders berücksichtigt. Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden pauschal erfasst. Die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) auf dem Grundstücksmarkt werden durch die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren berücksichtigt.

4.2.2 Normalherstellungskosten

S. Originalgutachten

4.2.3 Sachwertberechnung

(I) Wohnhaus

323,00 m² x 1.070,00 €/m²BGF rd. = 345.600,00 €

x Alterswertminderungsfaktor = 0,20

Vorläufiger Sachwert der Gebäude rd. 69.100,00 €

(II) Garagengebäude

71,00 m² x 895,00 €/m²BGF rd. = 63.500,00 €

x Alterswertminderungsfaktor = 0,20

Vorläufiger Sachwert der Gebäude rd. 12.700,00 €

Zuschläge zu den Herstellungskosten für die nicht bei der BGF-Berechnung
erfassten besonderen Bauteile (./ Awm.)>

Balkon, Kelleraußentreppe psch. = 5.000,00 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 86.800,00 €

(III) Außenanlagen

Wertansatz für die baulichen Außenanlagen (./ Awm.)

(u. a. Zuwegung) pauschal 6 % rd. = 5.200,00 €

Besonders zu berechnende Bauteile der Außenanlagen (./ Awm.)

Hausanschlüsse - pauschal - 3.000,00 €

Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen 8.200,00 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 95.000,00 €

und der Außenanlagen

Bodenwert = 288.000,00 €

383.000,00 €

Vorläufiger Sachwert - gerundet - 383.000,00 €

Dieser Wert bedarf einer Marktanpassung. Nach den empirischen Markterfahrungen werden vergleichbare Objekte am Markt nicht zum vorläufigen Sachwert veräußert, sondern werden mit Zu- bzw. Abschlägen zur Marktanpassung gehandelt. Der Gutachterausschuss hat aus der Untersuchung ausgewählter Kauffälle der vorliegenden Kaufpreissammlung Sachwertfaktoren zur Marktanpassung ermittelt.

Marktanpassung s. Originalgutachten

Objektspezifisch angepasster vorläufiger Sachwert 383.000,00 € x 1,00 rd. = 383.000,00 €

Die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) sind im Verfahren hinreichend berücksichtigt, eine weitere Marktanpassung ist notwendig.

Bei einer Wohnfläche von 151,00 m² ergibt sich ein Wohnflächenwert (Vergleichsfaktor) von rd. 2.540,00 €.

4.2.3.1	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	383.000,00 €
	=====		=====

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Vorbemerkung

Das Ertragswertverfahren (§ 27 ff. ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen / sonstige Anlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.

Der auf Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen.

Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus als Jahresbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswertes ist der marktüblich erzielbare jährliche Reinertrag. Hierbei sind in erster Linie die tatsächlich erzielten Erträge von Bedeutung, wobei zu prüfen ist, ob sie auch nachhaltig (langfristig) zu erzielen sind. Gegebenenfalls sind die nach den Erfahrungen angemessenen und erzielbaren Mieten zugrunde zu legen.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag, abzüglich der Bewirtschaftungskosten und ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der so verminderte Reinertrag ist mit dem Kapitalisierungsfaktor zu kapitalisieren, der sich aufgrund des maßgebenden Zinssatzes und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

4.3.2 Mieterträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist z.Z. leerstehend. Aktuelle Erträge sind nicht bekannt geworden. Maßgebend für die Wertermittlung ist der Mietertrag, von dem man annehmen kann, dass er sowohl marktüblich als auch nachhaltig erzielbar ist.

Dieser marktüblich erzielbare Ertrag ist in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich um eine anzusetzende Miete, die bei Vermietung der Immobilie am Markt nachhaltig erzielbar ist, auch bei einer Alternativnutzung marktüblich ist.

Ableitung Mieterträge s. Originalgutachten

Einfamilienhaus

151,00 m² x 7,00 €/m²/Monat rd. = 1.060,00 €/Monat

Garagegebäude

2 Stk x 40,00 €/Stk/Monat = 80,00 €/Monat

= 1.140,00 €/Monat

Marktüblicher Jahresrohertrag

1.140,00 €/Monat x 12 Monate = 13.680,00 €

4.3.2.1 Marktüblicher Jahresrohertrag - gerundet - = 13.700,00 €
(ohne Betriebskosten) =====

4.3.3 Bewirtschaftungskosten

In Anlehnung an die ImmoWertV; Anlage 3 unter Berücksichtigung der Ausführungen des Grundstücksmarktberichtes (Modellkonformität).

Instandhaltungskosten

Ableitung Bewirtschaftungskosten s. Originalgutachten.

4.3.3.1 Bewirtschaftungskosten - gerundet - = 3.050,00 €
(= rd. 22,26 %) =====

4.3.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist neben dem Mietertrag eine Bewertungsgröße, die entscheidenden Einflüsse darstellt. Beim Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem die Verkehrswerte von Immobilien im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. In Liegenschaften angelegtes Kapital wird anders verzinst, als anderweitig angelegtes Kapital (Preiswachstum, Zinsen, Steueraspekte). Die Verzinsung von Liegenschaften weicht von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Die Höhe der Verzinsung des in Immobilien angelegten Kapitals ist von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation, der Lage auf dem Kapitalmarkt und der örtlichen Immobilienmarktlage abhängig; ferner ist sie zeitlichen Schwankungen unterworfen. Grundstücksart, Restnutzungsdauer der Gebäude und individuelle Lagemerkmale bestimmen ferner die Höhe des Liegenschaftszinssatzes.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes steht in direktem Zusammenhang mit dem Risiko der Investition. Ein hoher Zins ist dabei Ausdruck von hohem Investitionsrisiko.

Ableitung Liegenschaftszins s. Originalgutachten.

Unter Berücksichtigung von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer ergibt sich nach der Barwertformel folgender Kapitalisierungsfaktor.

Liegenschafts- zinssatz	Restnutzungs- dauer	Kapitalisierungs- faktor
1,40 %	16 Jahre	14,24

4.3.5 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag	=	13.700,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	=	<u>3.050,00 €</u>
	=	10.650,00 €
./. Bodenertragsanteil: 1,40 % vom Bodenwert	=	<u>4.032,00 €</u>
Gebäudejahresreinertrag	=	6.618,00 €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen		
6.618,00 € x 14,25 (Kapitalisierungsfaktor)	rd. =	94.000,00 €
Bodenwert	=	<u>288.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert		382.000,00 €

Die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) sind im Verfahren hinreichend berücksichtigt,
eine weitere Marktanpassung ist notwendig.

4.3.5.1 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	382.000,00 €
=====		=====

5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 sind die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes zu berücksichtigen.

5.1.1 Marktabschlag Baumängel und Bauschäden

Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden = 91.000,00 €

5.1.2 Marktabschlag Grunddienstbarkeit Leitungsrecht

Der von dem Leitungsrecht betroffene Grundstückstreifen hat eine Flächengröße von rd. 30,00 m².

Die Wertbeeinflussung wird hier auf ca. 25 % des Bodenwertes geschätzt.

$30,00 \text{ m} \times 370,00 \text{ €/m}^2 \times 0,25 \quad \text{rd.} = 3.000,00 \text{ €}$

Marktabschlag Leitungsgerecht = 3.000,00 €

5.1.3 Zusammenfassung besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

	Marktabschlag	Marktzuschlag
Baumängel und Bauschäden	= 91.000,00 €	= 0,00 €
Leitungsrecht	= 3.000,00 €	= 0,00 €
Summe	= 94.000,00 €	= 0,00 €

5.1.4 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale - Abschlag = 94.000,00 €

6. Ergebnis

Sachwert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	383.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- Abschlag	= 94.000,00 €
	=	289.000,00 €

Ertragswert

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	382.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- Abschlag	= 94.000,00 €
	=	288.000,00 €

Aufgrund der Gebäudegrundsubstanz und des Instandhaltungszustandes befindet sich das Bewertungsobjekt im Grenzbereich zur Liquidation.

Die Marktteilnehmer werden sich hier zwischen einer aufwendigen Sanierung (u.U. unter einem hohen Anteil an Eigenleistung) oder einem Abriss des Bestandes mit einer Neubebauung des Grundstücks entscheiden.

Nach § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt wird für das Bewertungsobjekt Einfamilienhaus Am Jungholzkaamp 31, 51399 Burscheid folgender Verkehrswert auf den Wertermittlungstichtag 04.04.2025 geschätzt:

Verkehrswert 289.000,00 €

in Worten: zweihundertneunundachtzigtausend €