



Andreas Kötter
Dipl. Ing. Architekt

Blumenthalstraße 23
50670 Köln

Niederlassung Osnabrück
Rheiner Landstraße 195 a
49078 Osnabrück

INTERNETEXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

042 K 026/23

Köln
der 08.01.2024
Bearb. Nr. AK-23-105

Betroffenes Objekt:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Im Rottland 12

51377 Leverkusen

Auftraggeber:

Amtsgericht Leverkusen

Postfach

51367 Leverkusen

Wertermittlungsstichtag: 15.12.2023

Verkehrswert: 270.000,00 €

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 Beleihungswert-
ermittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)

1. Allgemeines

1.1 Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Bewertungsobjekt

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Im Rottland 12

51377 Leverkusen

1.2.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 22.06.2023 / Abdruck 20.09.2023):

Grundbuch von Steinbüchel, Blatt 130

Lfd. Nr. 17 zu 9, 11

Gemarkung von Steinbüchel, Flur 27,

Flurstück 391 = 332,00 m²

Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Im Rottland 12

1.3 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

1.3.1 Eintragungen im Grundbuch

Abtl. II des Grundbuches Blatt 130

		27	183	Ackerland, Hof- und Gebäudefläche Alte Straße Gronenborn C 22	1	08
3	zuB 9, 10, 17					
4/1, 2	Wegerecht lastend auf den Grundstücken Flur 27 Nr. 185, 186, 189- z-Zt. eingetragen Blatt 0126 Abt. II Nr. 1					
5/zu 1	Wegerecht lastend auf dem Grundstück Flur 27 Nr. 194-z-Zt. eingetragen Blatt 0129 Abt. II Nr. 1					
6/zu 1	Wegerecht lastend auf dem Grundstück Flur 27 Nr. 190, 191 -z-Zt- eingetragen Blatt 0127 Abt. II Nr. 1.					
7/zu 1	Wegerecht lastend auf dem Grundstück Flur 27 Nr. 193-z.Zt. eingetragen Blatt 0128 Abt. II Nr. 1.					

12/ zu 11 17	Wegerecht lastend auf den Grundstücken Flur 27 Nr. 185, 186, 189, z. Zt. eingetragen in Steinbüchel Blatt 0126 in Abt. II Nr. 2;
13/ zu 11 17	Wegerecht lastend auf den Grundstücken Flur 27 Nr. 182, 183, 184, z. Zt. eingetragen in Steinbüchel Blatt 0130 in Abt. II Nr. 2;
14/ zu 11 17	Wegerecht lastend auf dem Grundstück Flur 27 Nr. 194, z. Zt. eingetragen in Steinbüchel Blatt 0129 in Abt. II Nr. 2;
15/ zu 11 17	Wegerecht lastend auf den Grundstücken Flur 27 Nr. 190, 191, z. Zt. eingetragen in Steinbüchel Blatt 0127 in Abt. II Nr. 2;
16/ zu 11 17	Wegerecht lastend auf dem Grundstück Flur 27 Nr. 193, z. Zt. eingetragen in Steinbüchel Blatt 0128 in Abt. II Nr. 2;

Abt. II des Grundbuches Blatt 130

Amtsgericht Leverkusen		Grundbuch von Steinbüchel	Blatt 130	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1, 2, 3, 4 <u>8 9, 10</u> 17	Wegerecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Steinbüchel Flur 27 Nr. 185, 186, 187, 189 (Blatt 0126), 190, 191, 192 (Blatt 0127), 193 (Blatt 0128), 194 (Blatt 0129). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 15. Februar 1966 -UR.Nr. 533/66, Notar Meyer- zu gleichem Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 2 eingetragen am 6. Juni 1966. <i>W</i> <i>kanisam</i>		
2	1, 2, 3, 4 <u>8 9, 10</u> 17	Wegerecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Steinbüchel Flur 27 Nr. 195 (Blatt 921). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 15. Februar 1966 -UR.Nr. 532/66 Notar Meyer- zu gleichem Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 1 eingetragen am 6. Juni 1966. <i>W</i> <i>kanisam</i>		

5	17	Lastend auf dem Anteil des Über das Vermögen des Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Köln, 70k IK 81/22). Eingetragen am 13.04.2022. Hutmacher
6	17	Lastend auf dem Anteil der Über das Vermögen der Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Köln, 70k IK 197/22). Eingetragen am 01.09.2022. Hutmacher
7	17	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Leverkusen, 042 K 026/23). Eingetragen am 22.06.2023. Hutmacher

Das Wegerecht bezieht sich auf die Erschließungsfläche der Häuser Im Rottland 2 – 12 (s. Skizze).

Für das Bewertungsobjekt sind hier keine Vor- bzw. Nachteile zu berücksichtigen.



Die Eintragungen beeinflussen den Verkehrswert des Bewertungsobjekts nicht.

1.3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

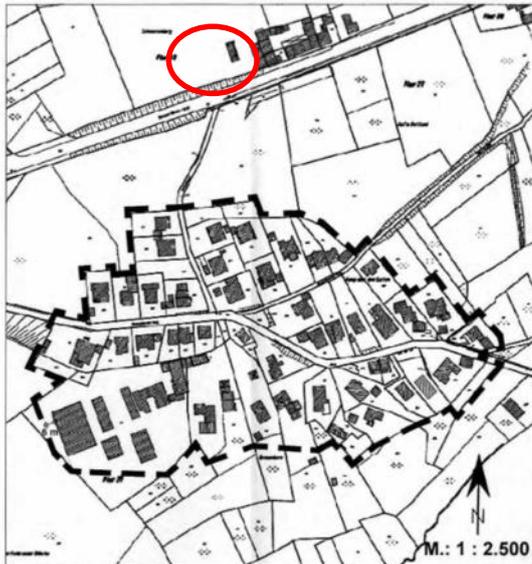
Nach tel. Amtsauskunft (Stadt Leverkusen v. 25.09.2023) liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

1.3.3 Planungsrecht / Baurecht

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich der Innenbereichssatzung Gronenborn.

Die Bebaubarkeit richtet sich hier nach § 34 BauGB.



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. 08.01.2023) sind die grundstücksbezogenen Beiträge für das Bewertungsobjekt für den jetzigen Ausbauzustand endgültig abgerechnet. Der endgültige Ausbau der Straße ist z.Z. nicht geplant.

1.3.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist z. Z. leerstehend (Rohbau). Erträge sind nicht bekannt geworden.

1.3.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen v. 27.09.2023) 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 keine 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



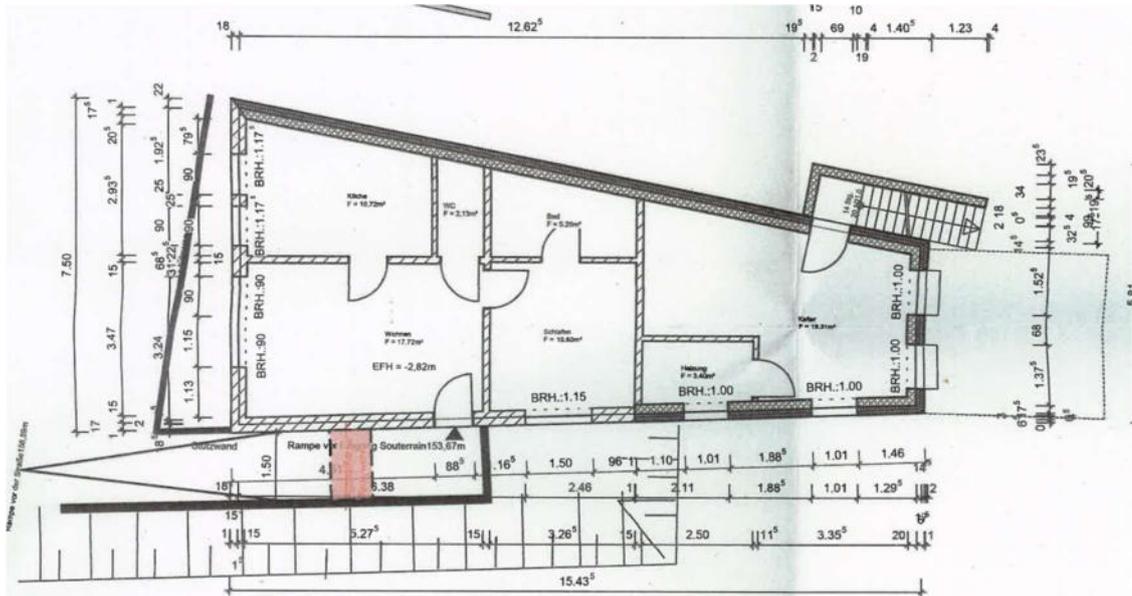
1) Südwestansicht / Straße



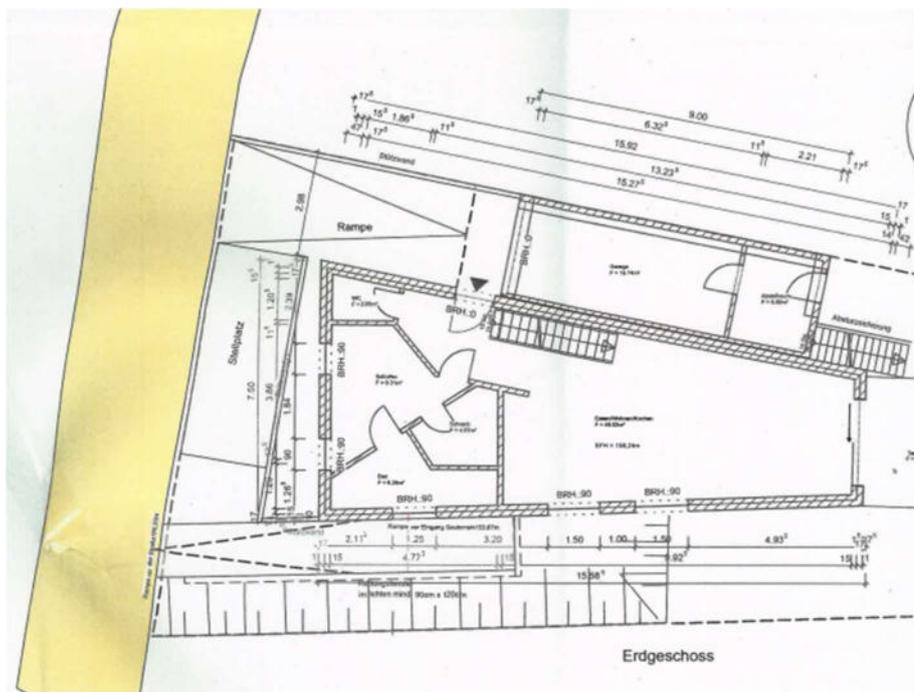
2) Nordwestansicht / Straße

1.6 Baupläne

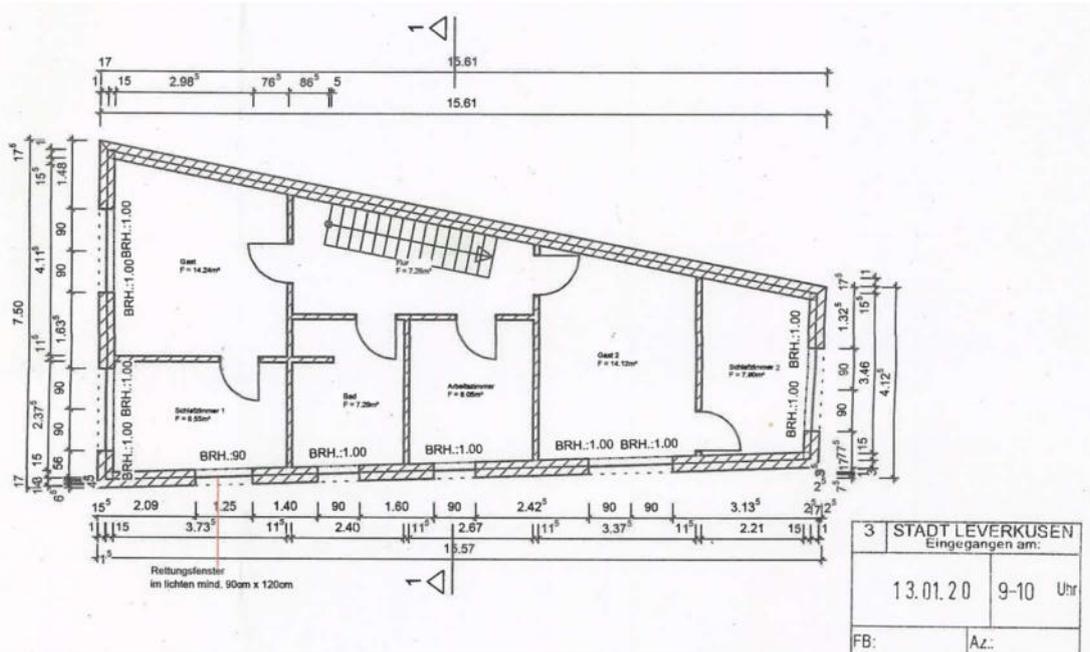
(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)



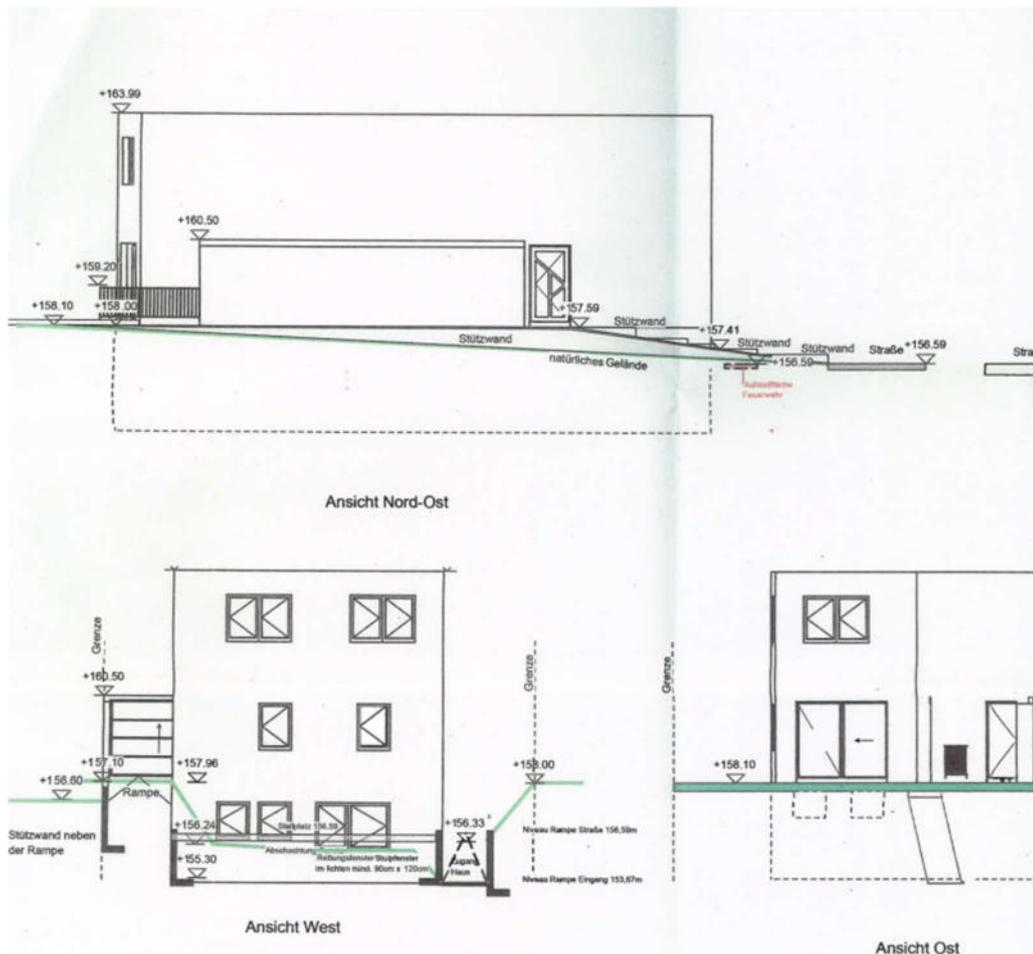
Grundriss Kellergeschoss



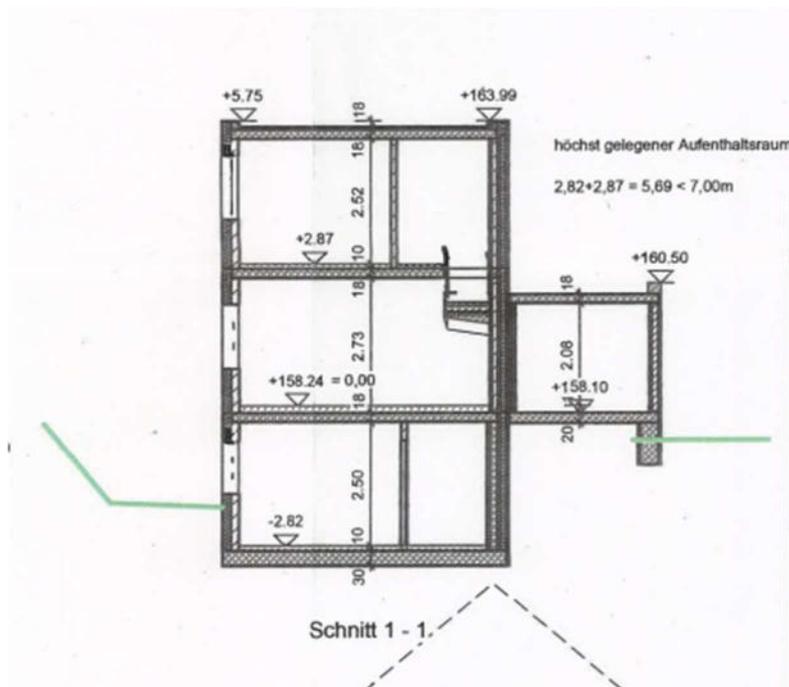
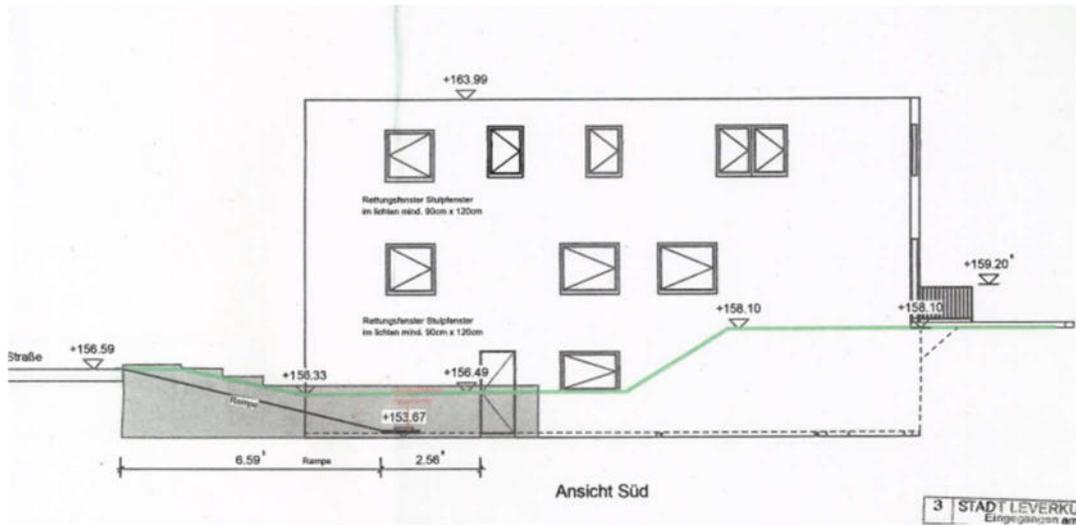
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Ansichten



2. Objektbeschreibung

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

2.1 Bebauung

2.1.1 Objektart und Baudaten

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem teilfertiggestellten Rohbau bebautes Grundstück.

(I) Wohnhaus - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit Flachdach.

Das Kellergeschoss ist straßenseitig als Wohnung ausgebaut.

Baugenehmigung 04.02.2020

Konventionelle Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklasse.

(II) Garage

Nichtunterkellertes, eingeschossiges Garagengebäude mit Flachdach.

Baugenehmigung 04.02.2020

Konventionelle Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklasse.

Das Objekt ist nicht fertiggestellt, es befindet sich im Rohbau.

2.1.2 Rohbau

(I) Wohnhaus - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Gründung:

Vermutlich Betonfundamente und Stahlbetonbodenplatte.

Außenwände:

Kellergeschoss Mauerwerkswände bzw. Stahlbetonwände, tlw. mit Perimeterdämmung

Obergeschosse Mauerwerkswände, keine Außenwandbekleidung – Rohbau.

Innenwände:

Tragende und nichttragende Wände nach statischen Erfordernissen aus Mauerwerk, unverputzt.

Keine nichttragenden Wände / keine Raumaufteilung.

Decken:

Keller- und Erdgeschossdecken als Betondecken, unverputzt.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Flachdach als Holzbalkendecke, vermutlich mit bituminöser Abdichtung – Rohbau.

Fassaden:

Rohbau, planerisch ist vermutlich eine Wärmedämmverbundfassade vorgesehen, dunkle Fenster.

(II) Garage

In der Massivbauweise des Wohnhauses. Betonbodenplatte, Flachdach als Holzbalkendecke, vermutlich mit bituminöser Abdichtung – Rohbau.

2.1.3 **Ausbau/Ausstattung:**

Die Einliegerwohnung und Nebenräume im Kellergeschoss waren nicht zugänglich und standen ca. 1,00 m unter Wasser.

(I) Wohnhaus – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Wand- und Deckenbehandlung:

Wand und Deckenflächen unverputzt und ohne Anstrich bzw. Wandbekleidung. Keine Bekleidung der Dachuntersichten im Obergeschoss.

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung (3-fach) und Rollläden, Elektroantrieb vorgerichtet.

Türen:

Hauseingangstüren als Aluminiumtüren.

Innentüren nicht vorhanden.

Fußböden:

Nicht vorhanden.

Treppen:

Kelleraußentreppe als Betontreppe ohne Stufenbelag.

Geschosstreppenanlage nicht vorhanden.

Sanitärinstallation:
Nicht vorhanden.

Elektroinstallation:
Nicht vorhanden.

Heizungsart:
Nicht vorhanden.

Besondere Einbauten / Zubehör:
Keine besonderen Einbauten, kein Zubehör.

2.1.4 Außenanlagen

Die Außenanlagen sind noch nicht erstellt.

2.1.5 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Gemäß Anlage 1 (Nach Wohnflächenverordnung)

Die Wohnfläche wurde im Rahmen den Bauplänen entnommen und im Rahmen des Ortstermins soweit möglich plausibilisiert.

(I) Wohnhaus - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Einliegerwohnung rd. 46,00 m²

Einfamilienhaus rd.. 139,00 m²

Summe Wohnfläche 185,00 m²

2.1.6 Brutto – Grundfläche (BGF)

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

(I) Wohnhaus 272,00 m²

=====

(II) Garage 27,00 m²

=====

2.2 Beschaffenheit

Das Bewertungsobjekt ist in seinem jetzigen Zustand unbewohnbar.

Es handelt sich um einen Rohbau – Baufertigstellung ca. 51,6 %.

Für die Bewertung wird eine Fertigstellung unterstellt.

Die Kosten der Fertigstellung werden durch Pauschalabzug besonders berücksichtigt. Dieser Pauschalabzug stellt aber nur einen Schätzwert dar, da die Kosten von dem jetzt nicht abschließend beurteilbaren Instandhaltungszustand der Kernbausubstanz und von den Ausstattungswünschen der Nutzer abhängen. Eine ggf. notwendige Kostenberechnung auf Basis einer eingehenden Bestandsuntersuchung und Planung übersteigt aber die Anforderungen an ein Verkehrswertgutachten und ist ggf. durch den Bietinteressenten gesondert zu beauftragen.

2.2.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden - pauschal - = 380.000,00 €

2.3 Nutzung / Konzeption

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um den Rohbau eines noch fertigzustellenden unterkellerten, freistehenden Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung. Das Kellergeschoss ist teilausgebaut. Eingeschossiges Garagenbauwerk. Z.Z. befindet sich das Bewertungsobjekt im Rohbau, Gemäß Planunterlagen Einliegerwohnung (46,00 m²) im Kellergeschoss mit Wohnraum, Küche, WC, Bad und Schlafzimmer, kein Balkon, keine Terrasse. Einfamilienhaus (139,00 m²), Erdgeschoss mit Wohnraum (wohnen, essen, kochen), Gäste-WC, Bad, Schlafzimmer und Schrankraum, direkte Zugänglichkeit des Gartens vom Wohnraum aus. Obergeschoss zwei Schlafzimmer, zwei Gästezimmer, Arbeitszimmer und Bad. Die Wohnungsgrundrisse entsprechen in Funktionszuordnung und Zuschnitt mittleren Wohnansprüchen. Die Raumgrößen, Geschosshöhen und Belichtung sind normal. Abstellmöglichkeit im Keller, PKW-Abstellmöglichkeit in der Garage.

2.4 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die Marktchancen und Vermarktungsmöglichkeiten (Verkauf/Vermietung) des Objektes sind als Bauplatz für den individuellen Wohnungsbau zu sehen. Die Marktgängigkeit wird hier durch den vorhandenen Rohbau erschwert, potentielle Käufer werden hier den Erstellungspreis der vorhandenen Bausubstanz nur mit Abschlägen einpreisen.

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.