

ZUSAMMENFASSUNG GUTACHTEN



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

für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
Brucher Mühlenstraße 2, 51399 Burscheid - Hilgen

Gemarkung Burscheid, Blatt 3083, Flur 51, Flurstück 626

Der **Verkehrswert / Marktwert** wird zum Stich-
tag 11.03.2021 geschätzt auf **332.000 €**

Andrea Brünig

Betriebswirtin VWA

Ö. b. u. v. Sachverständige

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

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)

Leverkusen, den 18.06.2021

Unser Zeichen: 7321010

Aktenzeichen Gericht: 42 K 45/20



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.

Roermonder Straße 250
52072 **Aachen**
T: 02 41 - 53 80 93 43 1
F: 02 41 - 53 80 93 43 9

Auf der Ohmer 20
51381 **Leverkusen**
T: 0 21 71 - 77 62 61 21
F: 0 21 71 - 77 62 61 29

Kontakt
E-Mail: mail@sv-buero-bruenig.de
De-Mail: mail@sv-buero-bruenig.de-mail.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 Zweifamilienhaus bebaute Grundstück Brucher Mühlenstraße 2, 51399 Burscheid - Hilgen. Es wird hier bereits darauf hingewiesen, dass das Gebäude derzeit unzulässigerweise als Vierfamilienhaus genutzt wird.

Auftraggeber: Amtsgericht Leverkusen, Gerichtsstraße 9, 51379 Leverkusen.

Aktenzeichen des Auftragsgebers: 42 K 45/20.

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 11.03.2021 statt.

Beendigung der Recherche: 20.05.2021.

Wertermittlungstichtag: 11.03.2021.

Qualitätstichtag: 11.03.2021.



2 Grundstücksmerkmale

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

2.1.1 Lagebeschreibung

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen.
Kreis:	Rheinisch-Bergischer Kreis.
Stadt:	Burscheid.
Stadtteil:	Hilgen.
Infrastruktur:	Burscheid ist über eine eigene Anschlussstelle an die Autobahn A 1 gut an das überregionale Fernstraßennetz angebunden. Parallel zur A 1 verläuft die B 51, die von Wuppertal bis Köln führt. Des Weiteren gelangt man über die B 232 nach Leverkusen. Mehrmals täglich fahren Busse nach Köln, Leverkusen, Leichlingen, Wermelskirchen, Remscheid, Solingen und Bergisch Gladbach. Eine Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den in Leverkusen-Opladen gelegenen Bahnhof mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 12 km zum ICE-Bahnhof Solingen bzw. rd. 27 km zum internationalen Verkehrsflughafen Köln/Bonn. Der periodische Bedarf kann in der näheren Umgebung gedeckt werden. Burscheid verfügt weiterhin über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung. Krankenhäuser sind in der Nachbarstadt Leverkusen gelegen. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist zumindest teilweise gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen in Leverkusen befinden.
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt nördlich der Bundesstraße B 51, welche von Köln über Wuppertal bis ins Ruhrgebiet führt. Es befindet sich im Außenbereich, kurz vor der Grenze zur Stadt Wermelskirchen.
Brucher Mühlenstraße:	Die Straße des Bewertungsobjekts ist eine Anliegerstraße. Das Grundstück befindet sich auf der Nordseite am Anfang einer Privatstraße.
Wohn- bzw. Geschäftslage / Lagequalität:	Als Wohnlage geeignet; als Geschäftslage nicht geeignet.
Umgebungsbebauung:	Ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser.
<i>2.1.2 Gestalt und Form</i>	
Zuschnitt und Topografie:	Ansteigendes, unregelmäßig geschnittenes und - aus Sicht der Straße - nach Nord-Osten ausgerichtetes Grundstück mit einer Straßenfront von ca. 40 m.



2.1.3 Erschließungszustand

- Erschließung:** Das Grundstück ist über die Brucher Mühlenstraße und einen von dieser abgehenden Privatweg erschlossen. Bei der Brucher Mühlenstraße handelt sich um eine öffentliche, nicht vollständig fertiggestellte Straße. Der Privatweg ist unter den Aktenzeichen 42 K 35/20 und 42 K 40/20 ebenfalls beim Amtsgericht Leverkusen in der Zwangsversteigerung.
- Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse in der Straße:** In der Straße liegen Kanal, Wasser, Gas, Strom (Überlandkabel) und Telefon.
- Abgabenrechtlicher Zustand:** Die Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch sind für die vorhandenen Erschließungsmaßnahmen noch nicht abgerechnet und bezahlt. Derzeit ist nicht absehbar, wann die Ausbaumaßnahmen fertiggestellt und/oder abgerechnet werden, da die diesbezüglichen Planungen noch nicht abgeschlossen sind.
- Die Kommunalabgaben nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) für den Schmutz- und / oder Regenwasserkanal sind 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 29.01.2021 dient diesem Gutachten als Grundlage.

Die Grundakte wurde nicht eingesehen.

Bestandsverzeichnis:	Amtsgericht	Bezirk	Gemarkung
	Leverkusen	Burscheid	Burscheid

Blatt	Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung gemäß Grundbuch	Größe
3083	14	51	626	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche Brucher Mühlenstraße 2	1.276 m²

Grundstücksgröße: **1.276 m²**



Rechte im Bestandsverzeichnis:	Keine Eintragung.
Grundbuchlich in Abt. II gesicherte Lasten und Beschränkungen:	Lfd. Nr. 12: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für XXX; eingetragen am 13.04.2006. Lfd. Nr. 14: Verfügungsverbot zu Gunsten der Allianz Versicherungs-AG, München; eingetragen am 28.03.2007. Lfd. Nr. 23: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 12.11.2020. Die Belastungen in Abteilung II werden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Der Rechtspfleger wird bei Durchführung der Versteigerung ggf. einen Ersatzwert nach den §§ 50 - 51 Zwangsversteigerungsgesetz festsetzen.
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:	Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks wurde kein Bebauungsplan erstellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demzufolge nach den Planersatzvorschriften der §§ 34 und 35 Baugesetzbuch. Diese unterscheiden zwischen dem 'im Zusammenhang bebauten Ortsteil' (Innenbereich) und dem Außenbereich. Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Er soll von Bebauungen grundsätzlich freigehalten werden, um diesen Bereich für die Erholung der Bevölkerung sowie die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu reservieren. Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Bebauung lediglich, wenn das Vorhaben zu den sogenannten privilegierten (§ 35, Abs. 1 Baugesetzbuch), den begünstigten bzw. teilprivilegierten (§ 35, Abs. 4 Baugesetzbuch) oder den sonstigen Vorhaben (§ 35, Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch) zählt. Zu den privilegierten Vorhaben zählen beispielsweise land- und forstwirtschaftliche Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung hervorrufen.
--------------------------------------	--



Das zu bewertende Gebäude gehört zu den sonstigen Vorhaben nach § 35, Abs. 2 Baugesetzbuch.

Diese können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Erschließung gesichert ist und keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden.

Hierunter sind beispielsweise

- die Darstellungen des Flächennutzungsplans,
 - die Darstellungen des Landschaftsplans,
 - die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
 - die Belange der Denkmalpflege,
 - die Belange der Wasserwirtschaft,
- zu verstehen.

Zudem wurde das zu bewertende Gebäude bereits vor Erlass des Baugesetzbuches zulässigerweise errichtet und genießt somit Bestandsschutz. Der Bestandsschutz erstreckt sich jedoch lediglich auf die genehmigten Gebäude und baulichen Anlagen. Genehmigt sind im vorliegenden Fall ein unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, einem Büroraum im Souterrain, einem massiven Schuppen als Waschküche sowie zwei Doppelgaragen. Die Einzelgarage sowie die Nutzung des Hauses als Vierfamilienhaus sind nicht genehmigt.

2.2.3 Entwicklungszustand

Entwicklungsstufe: Faktisches Bauland im Außenbereich.

2.2.4 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Derzeitige Nutzung: Wohnen im Vierfamilienhaus.

Zukünftige, wirtschaftlichste Folgenutzung: Wohnen im Zweifamilienhaus.

2.2.5 Miet- bzw. Pachtverhältnisse

Miet- bzw. Pachtverhältnisse: Die Wohnung im Erdgeschoss wird vom Berechtigten aus dem Wohnungsrecht bewohnt. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss sind vermietet. Das Büro im Souterrain wird von einem weiteren Familienmitglied als Wohnraum genutzt.



3 Das Gebäude

3.1 Gebäudebeschreibung

3.1.1 Bauweise, Baukonzeption, Baujahr

Art des Gebäudes:	Gemäß Baugenehmigung freistehendes, unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (eine Wohnung im Erdgeschoss, eine Wohnung im Ober- und Dachgeschoss) sowie ein Büroraum im Kellergeschoss. Tatsächlich wird das Gebäude als Vierfamilienhaus genutzt. Zudem sind ein massiver Schuppen, eine Einzelgarage und zwei Doppelgaragen mit davorliegenden Carports vorhanden.																
Art des Konstruktionssystems:	Teils Fachwerkhaus, teils Wandbausystem.																
Art der Hauptbaustoffe:	Altbau - Leichtbaukonstruktion - vermutlich aus Holzständerbauweise. Anbau - Massivbaukonstruktion - vermutlich aus Ziegelsteinen, Beton, Kalksandsteinen.																
Art der Gebäudeerrichtung:	Altbau von 1906 - Fachwerkhaus auf massivem Kellergeschoss. Anbau von 1991 - Mauerwerksbau.																
Bauakte:	Die vom Sachverständigenbüro bei der Stadt Burscheid angeforderten Bauzeichnungen datieren aus den Jahren 1906/07, 1961/62, 1991, 1992, 2006 und 2007. Die Bauakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen. ¹																
Historie:	Gemäß der Bauakte der Stadt Burscheid sowie nach Auskunft des Sohns der Eigentümerin ergibt sich in etwa folgende Entwicklung: <table><tr><td>Ursprungsbaupjahr:</td><td>1906/1907</td></tr><tr><td>Errichtung des massiven Schuppens als Waschhaus:</td><td>1962</td></tr><tr><td>Erneuerung der Fenster im Obergeschoss:</td><td>1989</td></tr><tr><td>An- und Umbau zum Zweifamilienhaus (Kellergeschoss, Erdgeschoss):</td><td>1991</td></tr><tr><td>Dämmung der Dachschrägen im bewohnten Bereich:</td><td>1992</td></tr><tr><td>Erneuerung der Fenster in Erd- und Dachgeschoss:</td><td>1992</td></tr><tr><td>Erneuerung der Heizkörper im gesamten Haus:</td><td>1992</td></tr><tr><td>Erneuerung des Bades im Erdgeschoss und Renovierung / Modernisierung der Erdgeschoss-Wohnung:</td><td>1992</td></tr></table>	Ursprungsbaupjahr:	1906/1907	Errichtung des massiven Schuppens als Waschhaus:	1962	Erneuerung der Fenster im Obergeschoss:	1989	An- und Umbau zum Zweifamilienhaus (Kellergeschoss, Erdgeschoss):	1991	Dämmung der Dachschrägen im bewohnten Bereich:	1992	Erneuerung der Fenster in Erd- und Dachgeschoss:	1992	Erneuerung der Heizkörper im gesamten Haus:	1992	Erneuerung des Bades im Erdgeschoss und Renovierung / Modernisierung der Erdgeschoss-Wohnung:	1992
Ursprungsbaupjahr:	1906/1907																
Errichtung des massiven Schuppens als Waschhaus:	1962																
Erneuerung der Fenster im Obergeschoss:	1989																
An- und Umbau zum Zweifamilienhaus (Kellergeschoss, Erdgeschoss):	1991																
Dämmung der Dachschrägen im bewohnten Bereich:	1992																
Erneuerung der Fenster in Erd- und Dachgeschoss:	1992																
Erneuerung der Heizkörper im gesamten Haus:	1992																
Erneuerung des Bades im Erdgeschoss und Renovierung / Modernisierung der Erdgeschoss-Wohnung:	1992																

¹ Die zur Verfügung gestellten Bauakten wurden vom Bauarchiv der Stadt Burscheid zugesandt.



Errichtung der Doppelgaragen:	1992
Genehmigung eines Kellerraumes zur Büronutzung:	2007
Einbau einer Dusche im Dachgeschoss:	2015
Erneuerung des Bades im Obergeschoss und Renovierung / Modernisierung der Obergeschoss-Wohnung:	2016

Aus der Bauakte folgt, dass eine Vergrößerung des Dachgeschosses mittels Dachgauben und eine Separierung des Dachgeschosses von der Obergeschoss-Wohnung im Jahre 2006 von Seiten der Stadt Burscheid abgelehnt wurde. Demgemäß ist die aktuelle separate Nutzung und Vermietung von Ober- und Dachgeschoss baurechtlich nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig.

Aus der Bauakte ergibt sich des Weiteren, dass der im Anbau gelegene Raum im Kellergeschoss (welcher im Übrigen nicht besichtigt werden konnte), als Büroraum genehmigt ist. Tatsächlich wird der jedoch als Wohnraum genutzt. Ob dies per Nutzungsänderung genehmigungsfähig ist, kann durch uns nicht beurteilt werden.

Zudem befinden sich in der Bauakte keine Unterlagen zur Einzelgarage, so dass davon auszugehen ist, dass diese ebenfalls nicht genehmigt ist. Sie erscheint jedoch genehmigungsfähig.

3.1.2 Ausstattung und Ausführung

Fassade:	Im Altbau Fachwerk, im Anbau Mauerwerk; auf Kellergeschossniveau Putz mit weißem Anstrich; im Übrigen mit Schiefer verkleidet; keine Wärmedämmung. An einem ca. 30 m ² großen Giebelbereich im Obergeschoss fehlt die Schieferverkleidung.
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion mit Tondachpfannen auf Holzlattung; gemäß Angaben des Sohnes der Eigentümerin sind die Dachschrägen im Ausbaubereich gedämmt; der Spitzboden und die oberste Geschossdecke sind nicht gedämmt.
Keller:	Betonbodenplatte mit gemauerten Wänden. Das Kellergeschoss befindet sich vielfach im Rohbauzustand. Der Büroraum nebst dem zugehörigen Sanitärraum konnte nicht von innen besichtigt werden.
Geschossdecken:	Kellerdecke als Stahlbetondecke, im Übrigen Holzbalkendecken. Die Decke über dem Erdgeschoss im Anbau ist eine Stahlbetondecke.
Treppenhaus:	Zweiläufige, gerade Holzterasse mit Holzstufen, Holzgeländer und Holzhandlauf. Die Treppe führt so vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss. Das Treppenhaus befindet sich größtenteils im Rohbauzustand.
Hauseingangsbereich:	Das Haus verfügt über drei Eingänge: Rückwärtig ist ein Eingang vorhanden, über den derzeit die Wohnungen in Ober- und Dachgeschoss erschlossen werden. Er führt in das zuvor beschriebene Treppenhaus und besteht aus einer weißen kunst-



stoffbeschichtetem Aluminium-Hauseingangstür mit Milchglaseinsatz (Butzenscheiben); Klingel- und Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion; Briefkasten außen; Außenbeleuchtung; Eingangsüberdachung aus Holzkonstruktion und mit Schiefer verkleidet.

Ein weiterer Eingang mit gleicher Tür, Außenbeleuchtung und Briefkasten befindet sich an der Westseite und erschließt die Erdgeschoss-Wohnung; hier ist eine größere, mit Schiefer verkleidete Eingangsüberdachung vorhanden.

Zudem gibt es an der Westseite einen Kellereingang mit der gleicher Eingangsüberdachung, aber einer einfachen, weißen Metalltür.

Fenster: Weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und aufgesetzten Sprossen; Kunststoffrollläden; Fensterbänke außen aus weißem Kunststoff und innen vielfach aus Marmor oder Granit.

Heizung: Gas-Brennwerttherme der Marke Vaillant, Typ VCW 182 E, welche gebraucht installiert wurde und aus dem Jahre 1988 stammt. Sie ist im Kellergeschoss installiert.

Innentüren: Holztüren in Holzzargen, im Obergeschoss weiß und kunststoffbeschichtet.

Fußböden: Im Erdgeschoss Marmor- und Granitböden, im Obergeschoss Granitboden, im Dachgeschoss Laminat. In Ober- und Dachgeschoss vielfach ohne Fuß- und Abschlussleisten.
Gemäß Angaben des Sohnes der Eigentümerin ist der Büroraum im Souterrain in Marmor gefliest.

Innenansichten der Wände und Decken: Wände: Vielfach Tapete mit weißem Anstrich, teils auch farbiger Anstrich.
Decken: Im Erdgeschoss Deckenpaneele, im übrigen Putz mit weißem Anstrich.

Elektroinstallationen: Je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen. Der Fernsehempfang erfolgt über Internet (Telefonleitung).
Im Treppenhaus und im Kellergeschoss wurden die Elektroleitungen noch nicht verkleidet.

Heizkörper: Flachkonvektoren mit Thermostatventilen. Wärmemengenzähler sind vorhanden.

Sanitärinstallationen: Die Sanitäreinrichtung neben dem Büroraum im Souterrain ist unbekannt. Gemäß Angaben des Sohnes der Eigentümerin sind Dusche, Toilette und Waschbecken vorhanden.

Im Erdgeschoss ein Bad mit Wanne, Toilette und Waschbecken; Boden in Marmor gefliest; Wände raumhoch in Marmor gefliest; die Belüftung erfolgt über ein Fenster.

Für die Erdgeschoss-Wohnung ist im Kellergeschoss ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Im Obergeschoss ein Bad mit ebenerdiger Dusche, Toilette, Waschbe-



cken und Waschmaschinenanschluss; Boden in Granit gefliest; Wände teils raumhoch, teils ca. 1 m hoch weiß gefliest; die Belüftung erfolgt über ein Fenster.

Im Dachgeschoss wurde im großen Schlafzimmer, welches nunmehr als Wohnraum genutzt wird, ein Bereich in Leichtbauweise abgetrennt und es wurde dort eine Dusche eingebaut; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; die Belüftung erfolgt über ein Fenster. Zudem ist ein separates WC mit Waschbecken älteren Datums vorhanden; hier befindet sich auch ein Waschmaschinenanschluss.

Wassermengenzähler sind vorhanden.

Warmwasserversorgung: Souterrain: Unbekannt, vermutlich Durchlauferhitzer.
Erdgeschoss: Je ein Durchlauferhitzer für Küche und Bad.
Obergeschoss: Ein gemeinsamer Durchlauferhitzer für Küche und Bad.
Dachgeschoss: Ein Durchlauferhitzer für die Dusche und ein Unter-Tisch-Gerät in der Küche.

Küchenausstattung: In den Küchen sind Fliesenspiegel vorhanden.

Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen: Außentreppen, Kelleraußentreppe, Eingangsüberdachungen.

Dachterrasse: Auf dem Anbau befindet sich eine Dachterrasse mit gemauerter Brüstung. Sie ist derzeit lediglich vom Treppenhaus aus begehbar und befindet sich im Rohbauzustand.

Außenanschlüsse am Gebäude: Lichtauslässe auf Erdgeschossniveau an allen Hausseiten.
Steckdosen und Wasseranschluss im Bereich des massiven Schuppens. Strom- und Wasseranschluss am Gartenhaus.

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.²
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 Regelanlage eingebaut, die Brennerleistung reduziert oder die Brennereinstellung verändert werden muss.

Die letzte Wartung der Heizungsanlage ist unbekannt. Der Schornsteinfeger hat die Anlage am 05.06.2019 geprüft und den Abgasverlust mit 9 % bei einer Nennwärmeleistung von 18 kW gemessen. Damit wurden 2019 die Vorgaben der Verordnung eingehalten. Ein Protokoll aus dem Jahre 2020 konnte nicht vorgelegt werden.

² Dies gilt nicht für Heizungen mit einer Nennwärmeleistung von weniger als 4 kW oder mehr als 400 kW. Zudem gilt dies nicht für Einzelöfen.



Forderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG):

§ 47 Gebäudeenergiegesetz (Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes)

(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) Die Absätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

Lediglich die Dachschrägen im Bereich des Ausbaus sind gedämmt; Dachspitze und oberste Geschossdecke sind nicht gedämmt.

Die Heizungsleitungen im Kellergeschoss sind gedämmt.

§ 72 Gebäudeenergiegesetz (Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen)

(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 Brennwärtekessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.

(4) Ab dem 1. Januar 2026 dürfen Heizkessel, die mit Heizöl oder mit festem fossilem Brennstoff beschickt werden, zum Zwecke der Inbetriebnahme in ein Gebäude nur eingebaut oder in einem Gebäude nur aufgestellt werden, wenn

1. ein Gebäude so errichtet worden ist oder errichtet wird, dass der Wärme- und Kälteenergiebedarf nach § 10 Absatz 2 Nummer 3 anteilig durch erneu-



erbare Energien nach Maßgabe der §§ 34 bis 41 und nicht durch Maßnahmen nach den §§ 42 bis 45 gedeckt wird,

2. ein bestehendes öffentliches Gebäude nach § 52 Absatz 1 so geändert worden ist oder geändert wird, dass der Wärme- und Kälteenergiebedarf anteilig durch erneuerbare Energien nach Maßgabe von § 52 Absatz 3 und 4 gedeckt wird und die Pflicht nach § 52 Absatz 1 nicht durch eine Ersatzmaßnahme nach § 53 erfüllt worden ist oder erfüllt wird,

3. ein bestehendes Gebäude so errichtet oder geändert worden ist oder geändert wird, dass der Wärme- und Kälteenergiebedarf anteilig durch erneuerbare Energien gedeckt wird,

4. bei einem bestehenden Gebäude kein Anschluss an ein Gasversorgungsnetz oder an ein Fernwärmeverteilungsnetz hergestellt werden kann, weil kein Gasversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung oder kein Verteilungsnetz eines Fernwärmeversorgungsunternehmens am Grundstück anliegt und eine anteilige Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs durch erneuerbare Energien technisch nicht möglich ist oder zu einer unbilligen Härte führt.

Die Pflichten nach § 10 Absatz 2 Nummer 3 und nach § 52 Absatz 1 bleiben unberührt.

(5) Absatz 4 Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn die Außerbetriebnahme einer mit Heizöl oder mit festem fossilem Brennstoff betriebenen Heizung und der Einbau einer neuen nicht mit Heizöl oder mit festem fossilem Brennstoff betriebenen Heizung im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen.

§ 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 ist eine Heizungsanlage gemäß Absatz 3 (Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel) im Gebäude installiert, so dass die Vorschriften entfallen.

Des Weiteren enthält das Gebäudeenergiegesetz diverse Vorschriften zu unterschiedlichen Heizungsarten, wie Zentralheizungen, Umwälzpumpen, Fernwärme, Warmwasseraufbereitung etc, deren Erfüllung von einem Sachverständigen für Immobilienbewertung nicht geprüft werden kann. Es wird hier vorausgesetzt, dass die Heizungsanlage sowie sonstige Wärme- und / oder Kältetechnik regelmäßig gewartet wird und Schornsteinfeger und Wärme-/Kälteinstallateur auf die Einhaltung dieser Vorschriften achten.

Zudem bestimmt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) 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 des Sohns der Eigentümerin wurde bisher kein Ener-



gieausweis für das Bewertungsobjekt erstellt. In dieser Wertermittlung werden die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises nicht wertmindernd berücksichtigt.

Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände: Der Mieter der Obergeschoss-Wohnung hat diese in Eigenarbeit komplett mit Granit ausgelegt. Ob er auch die Materialkosten getragen hat oder es diesbezügliche Absprachen bei Auszug gibt, ist unbekannt.

3.1.3 Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Nutzungseinheiten: Genehmigt sind zwei Wohneinheiten und ein Büroraum. Genutzt werden vier Wohneinheiten.

Raumaufteilung: Kellergeschoss:
Diele, zwei Abstellräume, Heizungsraum, drei Kellerräume, Flur, Büro und dessen Sanitärbereich.

Erdgeschoss:
Eine Wohnung bestehend aus Flur, Garderobe, Bad, Schlafzimmer, Küche und Wohn-/Essbereich.

Ober-/Dachgeschoss:
Genehmigt ist eine Wohnung bestehend aus Diele, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Dachterrasse im Obergeschoss sowie sep. WC und drei Schlafzimmern im Dachgeschoss.
1991 wurde auf der Dachterrasse der Aufbau eines Wintergartens genehmigt. Dieser ist jedoch nicht errichtet worden und die entsprechende Baugenehmigung ist erloschen.

Tatsächlich genutzt wird das Obergeschoss als eine Wohnung bestehend aus Diele, Bad, Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer.
Tatsächlich genutzt wird das Dachgeschoss als Wohnung bestehend aus Wohnzimmer, Duschaum, sep. WC, Küche und Schlafzimmer.

Grundrissgestaltung: Die Grundrisse im jetzigen, nicht genehmigten Zustand sind zweckmäßig.
Nach baurechtlich erforderlichem Rückbau könnte das Obergeschoss über einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche und Ausgang auf die Dachterrasse verfügen. Im Dachgeschoss würden sich dann die Schlafräume befinden, wobei hier Grundrissänderungen empfehlenswert wären, da derzeit Durchgangszimmer bestehen.
Die Hauptwohnung des Hauses würde sich dann jedoch nicht im Erdgeschoss, sondern im Ober-/Dachgeschoss befinden.

Besonnung / Belichtung: Ausreichend.

3.1.4 Zustand

Ausstattung: Im Durchschnitt mittlere Ausstattung.



Pflegezustand:	Die Immobilie befindet sich in einem ungepflegten und vernachlässigten Zustand. Bereiche wie das Kellergeschoss, das Treppenhaus und die Dachterrasse befinden sich im Rohbauzustand. Auch die weiter unten detaillierter beschriebenen Doppelgaragen befinden sich vielfach im Rohbauzustand. Zudem ist das Grundstück teils verwildert und wird als Bauschuttablagefläche genutzt. Der Fertigstellungs- und Räumungsaufwand lässt sich nur durch eine detaillierte Bestandsaufnahme beziffern, wofür auch teilweise Fachleute (Architekten, Handwerker) von Nöten sind. Dies kann nicht Umfang eines Verkehrswertgutachtens sein. Ein Großteil der anstehenden Arbeiten wird daher in dieser Wertermittlung über den Ansatz der Restnutzungsdauer erfasst. Zudem wird ein pauschaler Wertabschlag angesetzt.
Baumängel:	Keine ersichtlichen.
Bauschäden und Maßnahmen, die zu Investitionen führen:	Fertigstellungsmaßnahmen, Räumungsmaßnahmen. Für die aufgezeigten Maßnahmen wird ein <u>Wertabschlag</u>³ in Höhe von 25.000 € vorgenommen und bei den einzelnen Verfahren zur Verkehrswertermittlung 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 Nebengebäude	
Massiver Schuppen:	Im Jahre 1961 wurde der massive Schuppen mit Putzfassade und Wellernitdach als Wäschetrockenraum errichtet. Heute wird der als Büro genutzt. Er verfügt über eine Metaltür und drei Kunststofffenster sowie Strom- und Wasseranschluss. Ein Anschluss an die Heizungsanlage besteht nicht. Vor dem Schuppen befanden sich seinerzeit drei Toilettenanlagen, welche nun als Abstellraum genutzt werden und nicht von innen besichtigt werden konnten.
Einzelgarage:	Das Baujahr der massiven Einzelgarage ist unbekannt. In der Bauakte der Stadt Burscheid sind keine diesbezüglichen Unterlagen vorhanden. Die Fassade ist verputzt, das Dach mit Wellernit gedeckt, das Tor ist ein Metall-Schwingtor und elektrisch betrieben.
Doppelgaragen:	Im Jahre 1992 wurden zwei Doppelgaragen nebeneinander errichtet. Deren Stahlbetondach wurde zu einem Vordach verlängert, so dass

³ In Gerichtsverfahren wurde mittlerweile mehrfach bestätigt, dass ein Verkehrswertgutachten unplausibel ist, sofern die Wertminderung wegen Bauschäden oder Reparaturstau mit den Kosten der Schadensbeseitigung gleichgesetzt wird. Daher hat in der Wertermittlung ein Wertabschlag und kein Kostenabschlag zu erfolgen. Siehe die Erläuterungen unter Punkt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**



vor den Doppelgaragen vier Carportstellplätze vorhanden sind. Die Doppelgaragen befinden sich vielfach im Rohbauzustand. Sie verfügen über Stromanschlüsse und elektrisch betriebene Tore sowie eine seitliche Metall-Schlupftür.

3.1.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Das Haus ist an Kanal, Wasser, Gas, Strom (Überlandkabel) und Telefon angeschlossen.
Außenanschlüsse auf dem Grundstück:	Im Bereich des Gartenhauses liegen Strom und Wasser.
Befestigte Flächen:	Zuwegungen zu den drei Hauseingängen, zur Einzelgarage sowie zum massiven Schuppen aus Pflastersteinen. Neben dem Schuppen wurde eine Terrasse aus Waschbetonplatten angelegt.
Einfriedungen:	Zur Straße hin keine Einfriedung, zu den Nachbarn Betonpflanzkübel und Maschendrahtzaun.
Gartenanlage und Aufwuchs:	Rasen, Büsche – verwildert.
Sonstiges:	Gartenhaus aus Holz mit einer Größe von ca. 4 m x 3 m, welches über Strom- und Wasseranschluss verfügt. Es konnte nicht von innen besichtigt werden.

3.2 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Resümee:	Das Haus wurde ursprünglich im Jahre 1906 als unterkellertes, zweigeschossiges Fachwerk-Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Wann das Dachgeschoss zu Wohnraum ausgebaut wurde, ist unbekannt. Im Jahre 1991 hat man seitlich einen Anbau in Massivbauweise errichtet, welcher sich über Kellergeschoss und Erdgeschoss erstreckt. Im Zuge dessen wurde die Erdgeschoss-Wohnung modernisiert. Die Wohnung im Obergeschoss wurde 2016 modernisiert.
----------	---

Genehmigt sind zwei Wohneinheiten (eine Wohnung im Erdgeschoss und eine Wohnung über Ober-/Dachgeschoss) und ein Büroraum im Kellergeschoss. Genutzt werden vier Wohneinheiten (je eine im Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss). Die jetzige Aufteilung als Vierfamilienhaus ist aus unserer Sicht nicht genehmigungsfähig. Letztendlich muss dies mit den Bauaufsichtsbehörden der Stadt Burscheid und des Rheinisch-Bergischen Kreises abgeklärt werden.

Die Immobilie befindet sich in einem ungepflegten und vernachlässigten Zustand. Bereiche wie das Kellergeschoss, das Treppenhaus, die Dachterrasse und die Doppelgaragen befinden sich im Rohbauzustand. Zudem ist das Grundstück vielfach verwildert und wird als Bauschuttablagerungsfläche genutzt.



4 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

Das Grundstück hat eine Größe von **1.276 m²**

Die Grundstücksfläche von 1.276 m² wird wie folgt aufgeteilt:

Nutzung	Größe
Bauland	ca. 1.000 m ²
Hinterland	ca. 271 m ²
Straßenland	ca. 5 m ²

Diese Grundstücksaufteilung geschieht ausschließlich aus bewertungstheoretischen Gründen. Die einzelnen Teilbereiche können nicht separat veräußert werden.

4.1 Bebaute Fläche

Die bebaute Fläche ist die mit Gebäuden bebaute Grundstücksfläche: **266 m²**

4.2 Geschossfläche

Die Geschossfläche bemisst sich, nach § 20, Abs. 3, S. 1 Baunutzungsverordnung, nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen⁴.

Bis 1968 galt nach der BauNVO 1962, dass Aufenthaltsräume im Dachraum oder in Kellergeschossen (die nicht Vollgeschosse sind) einschließlich der zu ihnen führenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind, wenn sie zugelassen bzw. genehmigt sind.

Im vorliegenden Fall beträgt die Geschossfläche: **428 m²**

4.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19, Abs. 1 Baunutzungsverordnung gibt an, wie viel Quadratmeter bebaute Fläche je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

Die GRZ des Bewertungsobjektes beträgt:

$$\frac{\text{Bebaute Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{266 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = \mathbf{0,3}$$

4.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl nach § 20, Abs. 2 Baunutzungsverordnung gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

Die GFZ des Bewertungsobjektes beträgt:

$$\frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{428 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = \mathbf{0,4}$$

⁴ Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung NRW sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.



4.5 Wohn- bzw. Nutzflächen⁵

Gesamte Wohnfläche: **216 m²**

Diese teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss-Wohnung: 96 m²

Ober-/Dachgeschoss-Wohnung: 120 m²

Nutzfläche (Keller, massiver Schuppen, Garagen): 168 m²

Gewerbliche Nutzfläche: **50 m²**

4.6 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: **414 m²**

Brutto-Grundfläche massiver Schuppen: 36 m²

Brutto-Grundfläche Einzelgarage: 24 m²

Brutto-Grundfläche Doppelgaragen: 81 m²

4.7 Rohertrag

Die Wohnung im Erdgeschoss wird vom Berechtigten aus dem Wohnungsrecht bewohnt. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss sind vermietet. Das Büro im Souterrain wird von einem weiteren Familienmitglied als Wohnraum genutzt.

Gemäß Angaben des Sohnes der Eigentümerin ergeben sich folgende Mieteinkünfte:

Mieteinheit	Art	Fläche	Miete in €/m ²	Miete in €/Monat	Miete in €/Jahr
Wohnung EG	2-Zi.-Wohnung	96 m ²			Wohnungsrecht
Wohnung OG	2-Zi.-Wohnung	74 m ²	≈ 6,08 €	450,00 €	5.400,00 €
Wohnung DG	2-Zi.-Wohnung	46 m ²	≈ 7,61 €	350,00 €	4.200,00 €
Wohnung KG	Appartement	50 m ²			Familiennutzung
Einzelgarage					Wohnungsrecht
Doppelgarage	links				Wohnungsrecht
Doppelgarage	rechts			100,00 €	1.200,00 €
Tatsächlicher Rohertrag				900,00 €	10.800,00 €

⁵ Die Flächenberechnung erfolgt in Anlehnung an die (im August 1983 ersatzlos zurückgezogene) DIN 283, Teil 2 und die Zweite Berechnungsverordnung bzw. die Wohnflächenverordnung, welche jedoch für den freifinanzierten Wohnungsbau nicht verbindlich sind. Zudem wird unter Berücksichtigung des jeweiligen Einzelfalles mit wohn- bzw. nutzwertabhängigen Gewichtungsfaktoren der durch Richterrecht festgelegten Forderung nach einer wohn- bzw. nutzwertabhängigen Flächenberechnung entsprochen. Unter einer wohn- bzw. nutzwertabhängigen Flächenberechnung versteht man die Vergabe bestimmter Wertigkeiten einzelner Räume oder baulicher Anlagen (z. B. die Wertigkeit eines Balkons oder von Durchgangszimmern). Der Wohn- bzw. Nutzwert ist insbesondere beim sachgerechten Ansatz der Mieten bzw. Pachten von Bedeutung.





5 Wertermittlung

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 2010 die Immobilienwertermittlungsverordnung (kurz ImmoWertV). Neben ihr wurden mittlerweile auch die Bodenrichtwert-Richtlinie, die Vergleichswert-Richtlinie, die Sachwert-Richtlinie und die Ertragswert-Richtlinie erlassen. Die Richtlinien konkretisieren die Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung. Jedoch gelten auch immer noch die Wertermittlungsrichtlinien von 2006 (kurz WertR 2006) und zwar so lange, wie die vorgenannten auf die ImmoWertV aufbauenden Richtlinien nicht in einer neuen Wertermittlungsrichtlinie gebündelt sind.

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.

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

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.



5.1 Eingangswerte für die Bodenwertermittlung

5.1.1 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.

5.1.2 Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis hat Bodenrichtwerte aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Gemäß § 16 Immobilienwertermittlungsverordnung kann der Bodenwert auf der Grundlage von Bodenrichtwerten abgeleitet werden, sofern diese geeignet sind. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der vom Gutachterausschuss für Grundstücke in der Lage des Bewertungsobjekts abgeleitete Bodenrichtwert zum 01.01.2021 mit folgender Definition: MD I-II 500-600, d. h. ein- bis zweigeschossige Bebauung im Dorfgebiet auf einem 500 m² bis 600 m² großen Grundstück, erschließungsbeitragsfrei liegt bei **235,00 €/m²**.

5.1.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

Die Merkmale des vorgenannten Richtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks bis auf den Wertermittlungstichtag, die Lage, die Grundstücksgröße und den Erschließungszustand hinreichend genau überein. Als Ausgangsbasis für die weitere Berechnung wird der vom Gutachterausschuss abgeleitete Wert von 235,00 €/m² verwandt, der im Folgenden schrittweise umgerechnet wird.

5.2 Ermittlung des relativen Bodenwerts

Wertbeeinflussende Abweichungen:

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2021		235,00 €/m ²
Bodenwertsteigerung in Prozent pro Jahr	11,40 %	
Differenz der Tage zwischen Richtwert und Stichtag	69 / 365	5,06 €/m ²
Angepasst an die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag		240,06 €/m ²
Anpassung an den Zustand des Bewertungsgrundstücks		
· Lage	-5,00 %	-12,00 €/m ²
· Grundstücksgröße	-20,00 %	-48,01 €/m ²
· Abschlag wegen nicht vorhandener Erschließung nach BauGB		-20,00 €/m ²
	Summe	160,05 €/m ²

Abgeleiteter, an die Verhältnisse des Bewertungsgrundstücks am Stichtag angepasster, relativer Bodenwert

160 €/m²

rund



5.3 Berechnung des Bodenwerts

Auf der Grundlage des relativen Bodenwerts wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 11.03.2021 wie folgt berechnet:

Nutzung	Größe in m²	Bodenwertansatz		Bodenwert
Bauland	1.000 m ²		160,00 €	160.000,00 €
Hinterland	271 m ²	15 %	228,06 €	9.270,64 €
Straßenland	5 m ²	5 %	240,06 €	60,02 €
Summen	1.276 m²			169.330,66 € rund 169.331 €



5.4 Berechnung des Ertragswerts

Der Ertragswert wird zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2021 wie folgt ermittelt:

Rohertrag		21.648 €
Bewirtschaftungskosten ⁶	–	<u>4.980 €</u>
Reinertrag	=	16.668 €
Bodenwertverzinsung - 3,50 % vom Bodenwert 169.331 €	–	<u>5.927 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ⁷	≈	10.741 €
Barwertfaktor - bei 3,50 % Liegenschaftszinssatz und 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	<u>18,3920</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	≈	197.548 €
Bodenwert	+	<u>169.331 €</u>
Vorläufiger Ertragswert	=	366.879 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Maßnahmen, die zu Investitionen führen (Fertigstellungsmaßnahmen, Räumungsmaßnahmen)	–	25.000 €
- Rechtliche Maßnahmenregelung	–	<u>10.000 €</u>
Ertragswert	≈	331.879 €
Ertragswert	rund	332.000 €

⁶ Die hier in Abzug gebrachten Bewirtschaftungskosten sind eine Modellgröße (siehe die Erläuterungen unter Punkt **Fehler!** **Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** 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.

⁷ 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 Ertragswert wurde mit 332.000 € ermittelt.
Ein Sach- und ein Vergleichswert konnten 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 Zweifamilienhaus bebaute Grundstück Brucher Mühlenstraße 2, 51399 Burscheid - Hilgen wird zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2021 geschätzt auf

332.000 €

(Dreihundertzweiunddreißigtausend Euro).

Das entspricht bei 266 m² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von 1.699 €/m² oder dem 17,0-fachen Jahresrohertrag und dem 22,0-fachen Jahresreinertrag. Diese Werte wurden ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale berechnet, um die Vergleichbarkeit mit anderen Objekten bzw. den Auswertungen des Gutachterausschusses zu gewährleisten.



Fotos - Ansichten und Garten⁸



⁸ Aus Datenschutz- und Persönlichkeitsgründen werden in dieser Zusammenfassung keine Innenaufnahmen veröffentlicht.



ZUSAMMENFASSUNG GUTACHTEN



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

für die Wegeflächen Brucher Mühlenstraße,
Flurstücke 323, 324, 326, 331, 51399 Burscheid - Hilgen

Gemarkung Burscheid, Blatt 3083, Flur 51,
Flurstücke 323, 326, 324, 331

Der **Verkehrswert / Marktwert** wird zum Stichtag
11.03.2021 geschätzt auf **7.224 €**

Andrea Brünig
Betriebswirtin VWA

Ö. b. u. v. Sachverständige
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK Aachen)

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

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

REV
Recognised European Valuer (TEGoVA)

Leverkusen, den 15.06.2021
Unser Zeichen: 7321011a
Aktenzeichen Gericht: 42 K 35 + 40 + 39 + 41/20



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.

1 Vorbemerkungen

1.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Gegenstand des Gutachtens, Adresse: Zu bewerten sind die Wegeflächen Brucher Mühlenstraße, Flurstücke 323, 324, 326, 331, 51399 Burscheid - Hilgen.

Einzelwerte der Flurstücke: Es werden hier die Einzelwerte der Flurstücke ausgewiesen, da dies das Zwangsversteigerungsgesetz so vorschreibt und zudem die reelle Möglichkeit besteht, dass die einzelnen Flurstücke von unterschiedlichen Interessenten ersteigert werden.

Flurstück 323	19 m ²	228 €
Flurstück 326	77 m ²	924 €
Flurstück 324	91 m ²	1.092 €
Flurstück 331	415 m ²	4.980 €

Auftraggeber: Amtsgericht Leverkusen, Gerichtsstraße 9, 51379 Leverkusen.

Aktenzeichen des Auftragsgebers: 42 K 35 + 40 + 39 + 41/20.

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 11.03.2021 um 10:30 Uhr statt.

Beendigung der Recherche: 20.05.2021.

Wertermittlungstichtag: 11.03.2021.

Qualitätsstichtag: 11.03.2021.



2 Grundstücksmerkmale

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

2.1.1 Lagebeschreibung

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen.
Kreis:	Rheinisch-Bergischen Kreis.
Stadt:	Burscheid.
Stadtteil:	Hilgen.
Brucher Mühlenstraße,:	Die Straße ist eine Anliegerstraße im Außenbereich.

2.1.2 Gestalt und Form

Zuschnitt und Topografie:	Ca. 3 m bis 5 m breite Wegeflächen, asphaltiert, ohne Straßenrandabschlüsse und ohne Straßenbeleuchtung.
---------------------------	--

2.1.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Die Wegeflächen sind über die Brucher Mühlenstraße erschlossen. Bei der Brucher Mühlenstraße handelt es sich um eine öffentliche, nicht vollständig fertiggestellte Straße.
Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse in der Straße:	In der Straße liegen Kanal, Wasser und Telefon. Strom wird per Überlandkabel versorgt.
Abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch sind für die vorhandenen Erschließungsmaßnahmen noch nicht abgerechnet und bezahlt. Derzeit ist nicht absehbar, wann die Ausbaumaßnahmen fertiggestellt und/oder abgerechnet werden, da die diesbezüglichen Planungen noch nicht abgeschlossen sind. Die Kommunalabgaben nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) für den Schmutz- und / oder Regenwasserkanal sind abgerechnet und bezahlt. Es sind jedoch grundsätzlich Ausbaubeiträge nach § 8 KAG NW zu zahlen, wenn die Straße nachmalig hergestellt, verbessert oder erweitert werden sollte.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Grundbuch

Grundbuchdaten:	Der vom Amtsgericht bei Auftragserteilung mitgesandte, unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 29.01.2021 dient diesem Gutachten als Grundlage. Die Grundakte wurde nicht eingesehen.
-----------------	---



Bestandsverzeichnis:	Amtsgericht	Bezirk	Gemarkung
	Leverkusen	Burscheid	Burscheid

Blatt	Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung gemäß Grundbuch	Größe
3083	1	51	323	Verkehrsfäche Brucher Mühlenstraße	19 m ²
3083	4	51	326	Weg Unter'm Feld	77 m ²
3083	6	51	324	Weg Brucher Mühlenstraße	91 m ²
3083	7	51	331	Verkehrsfläche Brucher Mühlenstraße	415 m ²
Grundstücksgröße:					602 m²

Rechte im
Bestandsverzeichnis: Keine Eintragung.

Grundbuchlich in Abt. II gesicherte Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 3 – lastend auf Flurstücken 323, 324, 331: Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Burscheid Flur 7 Nr. 768/253; eingetragen am 10.03.1923.

Lfd. Nr. 4 – lastend auf Flurstücken 323, 324, 331: Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer der Parzelle Flur 7 Nr. 793/253; eingetragen am 06.05.1928.

Lfd. Nr. 8 – lastend auf Flurstücken 323, 326, 324, 331: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalisationsrecht) für die Stadt Burscheid; eingetragen am 06.03.1997.

Lfd. Nr. 16 – lastend auf Flurstücken 323, 326, 324, 331: Verfügungsverbot zu Gunsten der Allianz Versicherungs-AG, München; eingetragen am 28.03.2007.

Lfd. Nrn. 17, 18, 24, 19 – jeweils für die Flurstücke 323, 326, 324, 331: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 12.11.2020 und am 20.11.2020.

Die Belastungen in Abteilung II werden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Der Rechtspfleger wird bei Durchführung der Versteigerung ggf. einen Ersatzwert nach den §§ 50 - 51 Zwangsversteigerungsgesetz festsetzen.

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: Für den Bereich der Bewertungsgrundstücke wurde kein Bebauungsplan erstellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demzufolge nach den Planersatzvorschriften der §§ 34 und 35 Baugesetzbuch. Diese unterscheiden zwischen dem 'im Zusammenhang bebauten Ortsteil' (Innenbereich) und dem Außenbereich.



Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Er soll von Bebauungen grundsätzlich freigehalten werden, um diesen Bereich für die Erholung der Bevölkerung sowie die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu reservieren.

2.2.3 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Derzeitige Nutzung: Zuwegung zu den Häusern Brucher Mühlenstraße 2, 4, 6, 8 und 10.

Zukünftige, wirtschaftlichste Folgenutzung: Zuwegung zu den Häusern Brucher Mühlenstraße 2, 4, 6, 8 und 10.



3 Wertbestimmende Daten

3.1 Grundstücksgröße

Die Wegeflächen haben eine Größe von

602 m²

Die Fläche von 602 m² teilt sich wie folgt auf:

Nutzung	Größe
Flurstück 323	19 m ²
Flurstück 326	77 m ²
Flurstück 324	91 m ²
Flurstück 331	415 m ²



4 Wertermittlung

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 2010 die Immobilienwertermittlungsverordnung (kurz ImmoWertV). Neben ihr wurden mittlerweile auch die Bodenrichtwert-Richtlinie, die Vergleichswert-Richtlinie, die Sachwert-Richtlinie und die Ertragswert-Richtlinie erlassen. Die Richtlinien konkretisieren die Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung. Jedoch gelten auch immer noch die Wertermittlungsrichtlinien von 2006 (kurz WertR 2006) und zwar so lange, wie die vorgenannten auf die ImmoWertV aufbauenden Richtlinien nicht in einer neuen Wertermittlungsrichtlinie gebündelt sind.

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.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sollen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte vorrangig im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Dies scheitert in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken fehlen, die mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Im vorliegenden Fall konnten keine Vergleichskaufpreise für derartige Grundstücke in Erfahrung gebracht werden, so dass die Wertermittlung anhand der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Daten unter Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarktes erfolgte.



4.1 Eingangswerte für die Bodenwertermittlung

4.1.1 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.

4.1.2 Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis hat Bodenrichtwerte aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Gemäß § 16 Immobilienwertermittlungsverordnung kann der Bodenwert auf der Grundlage von Bodenrichtwerten abgeleitet werden, sofern diese geeignet sind. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der vom Gutachterausschuss für Grundstücke in der Lage der Bewertungsobjekte abgeleitete Bodenrichtwert zum 01.01.2021 mit folgender Definition: MD I-II 500-600, d. h. ein- bis zweigeschossige Bebauung im Dorfgebiet auf einem 500 m² bis 600 m² großen Grundstück, erschließungsbeitragsfrei liegt bei **235,00 €/m²**.

4.1.2.1 Anpassung des Bodenrichtwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag

Die Bodenwertentwicklung lässt sich insgesamt nicht generell bestimmen, da sie örtlich, situations- und konjunkturbedingt schwankt. Hier wird – soweit möglich – eine lagebedingte Durchschnittssteigerung angenommen.

Die Bodenrichtwerte in der Lage veränderten sich vor dem Stichtag im Schnitt um 11,40 % pro Jahr. Vom 01.01.2021 sind bis zum Wertermittlungsstichtag 69 Tage vergangen. Der Bodenrichtwert wird taggenau angepasst.

Wertbeeinflussende Abweichungen:

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2021		235,00 €/m ²
Bodenwertsteigerung in Prozent pro Jahr	11,40 %	
Differenz der Tage zwischen Richtwert und Stichtag	69 / 365	5,06 €/m ²
	Summe	240,06 €/m ²

Abgeleiteter, an die Verhältnisse des Bewertungsgrundstücks am Stichtag angepasster, relativer Bodenwert

rund 240 €/m²

4.1.2.1 Straßenland

Gemäß Erfahrungswerten aus Verkehrswertermittlungen in städtebaulichen Bodenordnungsverfahren liegt der Wert von Straßenland bei rund 10 % bis 25 % des Bodenrichtwerts. 10 % bei einer ausreichenden Restfläche des Grundstücks, 25 % wenn das Grundstück durch die Entnahme der Fläche beeinträchtigt wird.

Im vorliegenden Fall wird jedoch keine Fläche aus einem bestehenden Grundstück zur Erstellung einer Straße herausgenommen, sondern es sind bestehende Wegeflächen zu bewerten. Diese werden üblicherweise mit 10 % des Bodenrichtwerts der umgebenden Bebauung angesetzt. Da es sich im vorliegenden Fall jedoch nicht um fertiggestellte Straßen mit Straßenrandabschlüssen oder Bürgersteigen, Straßenbeleuchtung und Parkmöglichkeiten handelt, sondern lediglich um asphaltierte Wege



ohne Straßenrandabschlüsse, wird der Wert bei 5 % des Bodenrichtwerts der umgebenden Bebauung gesehen.

Der vom Gutachterausschuss für die Lage des Bewertungsobjekts herausgegebene Bodenrichtwert liegt stichtagsbezogen angepasst bei 240,06 €/m². Die Wegeflächen haben somit einen Wert von 12 €/m².

4.2 Berechnung des Bodenwerts

Auf der Grundlage des relativen Bodenwerts wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 11.03.2021 wie folgt berechnet:

Nutzung	Größe in m²	Bodenwertansatz	Bodenwert
Flurstück 323	19 m ²	12,00 €	228,00 €
Flurstück 326	77 m ²	12,00 €	924,00 €
Flurstück 324	91 m ²	12,00 €	1.092,00 €
Flurstück 331	415 m ²	12,00 €	4.980,00 €
Summen	602 m²		7.224,00 €



5 Verkehrswert / Marktwert

Im vorliegenden Fall konnten keine Vergleichskaufpreise für derartige Grundstücke in Erfahrung gebracht werden, so dass die Wertermittlung anhand der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Daten unter Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarktes erfolgte.

Die Wegeflächen dienen den Häusern Brucher Mühlenstraße 2, 4, 6, 8 und 10 als Zuwegung, so dass wirtschaftliche Interessen vorausgesetzt auch lediglich die Eigentümer dieser Liegenschaften ein Interesse am Erwerb haben könnten.

Der Verkehrswert / Marktwert für die Wegeflächen Brucher Mühlenstraße, Flurstücke 323, 324, 326, 331, 51399 Burscheid - Hilgen wird zum Wertermittlungstichtag 11.03.2021 geschätzt auf

7.224 €

(Siebentausendzweihundertvierundzwanzig Euro).

Einzelwerte der Flurstücke:

Es werden hier die Einzelwerte der Flurstücke ausgewiesen, da dies das Zwangsversteigerungsgesetz so vorschreibt und zudem die reelle Möglichkeit besteht, dass die Flurstücke von unterschiedlichen Interessenten ersteigert werden.

Flurstück 323	19 m ²	228 €
Flurstück 326	77 m ²	924 €
Flurstück 324	91 m ²	1.092 €
Flurstück 331	415 m ²	4.980 €



ZUSAMMENFASSUNG GUTACHTEN



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

für das Brachland Brucher Mühlenstraße, Flurstück 413
und dessen Zuwegung Flurstücke 652, 654,
51399 Burscheid - Hilgen

Gemarkung Burscheid, Blatt 3083, Flur 51,
Flurstücke 413, 652, 654

Der **Verkehrswert / Marktwert** wird zum Stichtag
11.03.2021 geschätzt auf **2.098 €**

Andrea Brünig
Betriebswirtin VWA

Ö. b. u. v. Sachverständige
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK Aachen)

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)

Leverkusen, den 15.06.2021
Unser Zeichen: 7321011b
Aktenzeichen Gericht: 42 K 42 + 43 + 44/20



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.

Roermonder Straße 250
52072 **Aachen**
T: 02 41 - 53 80 93 43 1
F: 02 41 - 53 80 93 43 9

Auf der Ohmer 20
51381 **Leverkusen**
T: 0 21 71 - 77 62 61 21
F: 0 21 71 - 77 62 61 29

Kontakt
E-Mail: mail@sv-buero-bruenig.de
De-Mail: mail@sv-buero-bruenig.de-mail.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 das Brachland Brucher Mühlenstraße, Flurstück 413 und dessen Zuwegung Flurstücke 652, 654, 51399 Burscheid - Hilgen.

Einzelwerte der Flurstücke: Es werden hier die Einzelwerte der Flurstücke ausgewiesen, da dies das Zwangsversteigerungsgesetz so vorschreibt und zudem die reelle Möglichkeit besteht, dass die einzelnen Flurstücke von unterschiedlichen Interessenten ersteigert werden.

Flurstück 413	2.081 m ²	832 €
Flurstück 652	88 m ²	528 €
Flurstück 654	123 m ²	738 €

Auftraggeber: Amtsgericht Leverkusen, Gerichtsstraße 9, 51379 Leverkusen.

Aktenzeichen des Auftraggebers: 42 K 42 + 43 + 44/20.

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 11.03.2021 um 10.30 Uhr statt.

Beendigung der Recherche: 20.05.2021.

Wertermittlungstichtag: 11.03.2021.

Qualitätsstichtag: 11.03.2021.



2 Grundstücksmerkmale

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

2.1.1 Lagebeschreibung

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen.
Kreis:	Rheinisch-Bergischer Kreis.
Stadt:	Burscheid.
Stadtteil:	Hilgen.
Infrastruktur:	Burscheid ist über eine eigene Anschlussstelle an die Autobahn A 1 gut an das überregionale Fernstraßennetz angebunden. Parallel zur A 1 verläuft die B 51, die von Wuppertal bis Köln führt. Desweiteren gelangt man über die B 232 problemlos nach Leverkusen. Mehrmals täglich fahren Busse nach Köln, Leverkusen, Leichlingen, Wermelskirchen, Remscheid, Solingen und Bergisch Gladbach. Zudem verfügt Burscheid neben diversen Kindergärten und Grundschulen über eine Haupt- und eine Realschule, ein Jugendzentrum, ein Seniorenzentrum und ein Altenheim. Krankenhäuser sind in der Nachbarstadt Leverkusen (ca. 10 - 14 km entfernt) gelegen.
Brucher Mühlenstraße,:	Die Straße ist eine Anliegerstraße im Außenbereich.

2.1.2 Gestalt und Form

Zuschnitt und Topografie:	Ca. 20 m breite und 104 m lange, rechteckige, nahezu niveaugleiche Grundstücksfläche nebst einer ca. 4 m breiten und 44 m langen, leicht ansteigenden Zuwegung.
---------------------------	---

2.1.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Die Grundstücke sind über die Brucher Mühlenstraße und danach über die Privatstraße (Flurstücke 323, 324, 311) erschlossen.
---------------	---

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Grundbuch

Grundbuchdaten:	Der vom Amtsgericht bei Auftragserteilung mitgesandte, unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 29.01.2021 dient diesem Gutachten als Grundlage.
-----------------	---

Die Grundakte wurde nicht eingesehen.

Bestandsverzeichnis:	Amtsgericht	Bezirk	Gemarkung
	Leverkusen	Burscheid	Burscheid



3083	9	51	413	Grünland Brucher Feld	2.081 m ²
3083	11	51	652	Verkehrsfläche Unterm Feld	88 m ²
3083	13	51	654	Verkehrsfläche Unterm Feld	123 m ²
Grundstücksgröße:					2.292 m ²

Rechte im
Bestandsverzeichnis: Keine Eintragung.

Grundbuchlich in Abt. II gesicherte Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 9 – lastend auf Flurstücken 652, 654: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung einer Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr-, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 51 Flurstück 653; eingetragen am 08.10.1998.

Lfd. Nr. 10 – lastend auf Flurstück 413: Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Burscheid Flur 51 Flurstück 563; eingetragen am 08.10.1998.
Hinweis: Das Grenzbebauungsrecht beruht auf Gegenseitigkeit und erlaubt die Errichtung von Garagen und Carports. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für derartige Bauvorhaben zunächst eine Bauanzeige bei der Stadt von Nöten ist.

Lfd. Nr. 16 – lastend auf Flurstücken 413, 652, 654: Verfügungsverbot zu Gunsten der Allianz Versicherungs-AG, München; eingetragen am 28.03.2007.

Lfd. Nrn. 20, 21, 22 – jeweils für die Flurstücke 413, 652, 654: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 12.11.2020.

Die Belastungen in Abteilung II werden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Der Rechtspfleger wird bei Durchführung der Versteigerung ggf. einen Ersatzwert nach den §§ 50 - 51 Zwangsversteigerungsgesetz festsetzen.

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: Für den Bereich der Bewertungsgrundstücke wurde kein Bebauungsplan erstellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demzufolge nach den Planersatzvorschriften der §§ 34 und 35 Baugesetzbuch. Diese unterscheiden zwischen dem 'im Zusammenhang bebauten Ortsteil' (Innenbereich) und dem Außenbereich.

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Er soll von Bebauungen grundsätzlich freigehalten werden, um diesen Bereich für die Erholung der Bevölkerung sowie die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu reservieren.



2.2.3 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Derzeitige Nutzung: Brachland und dessen Zuwegung.

Zukünftige, wirtschaftlichste Folgenutzung: Brachland und dessen Zuwegung.



3 Wertbestimmende Daten

3.1 Grundstücksgröße

Die Wegeflächen haben eine Größe von

2.292 m²

Die Fläche von 2.292 m² teilt sich wie folgt auf:

Nutzung	Größe
Flurstück 413	2.081 m ²
Flurstück 652	88 m ²
Flurstück 654	123 m ²



4 Wertermittlung

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 2010 die Immobilienwertermittlungsverordnung (kurz ImmoWertV). Neben ihr wurden mittlerweile auch die Bodenrichtwert-Richtlinie, die Vergleichswert-Richtlinie, die Sachwert-Richtlinie und die Ertragswert-Richtlinie erlassen. Die Richtlinien konkretisieren die Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung. Jedoch gelten auch immer noch die Wertermittlungsrichtlinien von 2006 (kurz WertR 2006) und zwar so lange, wie die vorgenannten auf die ImmoWertV aufbauenden Richtlinien nicht in einer neuen Wertermittlungsrichtlinie gebündelt sind.

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.

4.1 Verfahrenswahl und deren Begründung

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sollen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte vorrangig im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Dies scheitert in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken fehlen, die mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Im vorliegenden Fall konnten keine Vergleichskaufpreise für derartige Grundstücke in Erfahrung gebracht werden, so dass die Wertermittlung anhand der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Daten unter Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarktes erfolgte.



4.2 Eingangswerte für die Bodenwertermittlung

4.2.1 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 Bestandteile¹ vorhanden sind, d. h. um den Wert, als wäre das Grundstück unbebaut.

Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis hat Bodenrichtwerte aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Gemäß § 16 Immobilienwertermittlungsverordnung kann der Bodenwert auf der Grundlage von Bodenrichtwerten abgeleitet werden, sofern diese geeignet sind. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Gemäß § 10 Immobilienwertermittlungsverordnung sollen von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung dargestellt werden. Zusätzlich sollen bei baureifem Land der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand sowie je nach Wertrelevanz das Maß der baulichen Nutzung (WGFZ), die Grundstücksgröße, -tiefe oder -breite dargestellt werden.

Der vom Gutachterausschuss für Grundstücke in der Lage der Bewertungsobjekte abgeleitete Bodenrichtwert zum 01.01.2021 mit folgender Definition: MD I-II 500-600, d. h. ein- bis zweigeschossige Bebauung im Dorfgebiet auf einem 500 m² bis 600 m² großen Grundstück, erschließungsbeitragsfrei liegt bei **235,00 €/m²**.

4.2.2.1 Anpassung des Bodenrichtwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag

Die Bodenwertentwicklung lässt sich insgesamt nicht generell bestimmen, da sie örtlich, situations- und konjunkturbedingt schwankt. Hier wird – soweit möglich – eine lagebedingte Durchschnittsteigerung angenommen.

Die Bodenrichtwerte in der Lage veränderten sich vor dem Stichtag im Schnitt um 11,40 % pro Jahr. Vom 01.01.2021 sind bis zum Wertermittlungsstichtag 69 Tage vergangen. Der Bodenrichtwert wird taggenau angepasst.

Wertbeeinflussende Abweichungen:

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2021		235,00 €/m ²
Bodenwertsteigerung in Prozent pro Jahr	11,40 %	
Differenz der Tage zwischen Richtwert und Stichtag	69 / 365	5,06 €/m ²
	Summe	240,06 €/m ²

Abgeleiteter, an die Verhältnisse des Bewertungsgrundstücks
am Stichtag angepasster, relativer Bodenwert

rund 240 €/m²

¹ Vgl. § 94 BGB.



4.2.2.1 Straßenland

Gemäß Erfahrungswerten aus Verkehrswertermittlungen in städtebaulichen Bodenordnungsverfahren liegt der Wert von Straßenland bei rund 10 % bis 25 % des Bodenrichtwerts. 10 % bei einer ausreichenden Restfläche des Grundstücks, 25 % wenn das Grundstück durch die Entnahme der Fläche beeinträchtigt wird.

Im vorliegenden Fall wird jedoch keine Fläche aus einem bestehenden Grundstück zur Erstellung einer Straße herausgenommen, sondern es sind bestehende Wegeflächen zu bewerten. Diese werden üblicherweise mit 10 % des Bodenrichtwerts der umgebenden Bebauung angesetzt. Da es sich im vorliegenden Fall jedoch nicht um eine fertiggestellte Straße, noch nichtmals um einen Wirtschaftsweg, sondern um eine Grasfläche handelt, wird der Wert bei 2,5 % des Bodenrichtwerts der umgebenden Bebauung gesehen. Die Wegeflächen sind allenfalls für die Eigentümer der Flurstücke 655, 653 oder 339 von Interesse.

Der vom Gutachterausschuss für die Lage des Bewertungsobjekts herausgegebene Bodenrichtwert liegt stichtagsbezogen angepasst bei 240,06 €/m². Die Wegeflächen haben somit einen Wert von 6 €/m².

4.2.2.2 Brachland

Für landwirtschaftliche Flächen mit untergeordneten Nutzungen (Feuchtwiesen, Hutungen) wurden in den Jahren 2009 bis 2018 im Durchschnitt 0,40 €/m² gezahlt, wobei die Preise eine Spanne von 0,20 €/m² bis 0,50 €/m² auswiesen. In den Jahren 2019 bis 2020 konnten keine diesbezüglichen Kaufpreise verzeichnet werden.

4.3 Berechnung des Bodenwerts

Auf der Grundlage des relativen Bodenwerts wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 11.03.2021 wie folgt berechnet:

Nutzung	Größe in m ²	Bodenwertansatz	Bodenwert
Flurstück 413	2.081 m ²	0,40 €	832,40 €
Flurstück 652	88 m ²	6,00 €	528,00 €
Flurstück 654	123 m ²	6,00 €	738,00 €
Summen	2.292 m²		2.098,40 €
			rund 2.098,00 €



5 Verkehrswert / Marktwert

Im vorliegenden Fall konnten keine Vergleichskaufpreise für derartige Grundstücke in Erfahrung gebracht werden, so dass die Wertermittlung anhand der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Daten unter Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarktes erfolgte.

Die Wegeflächen sind allenfalls für die Eigentümer der Flurstücke 655, 653 oder 339 von Interesse.

Der Verkehrswert / Marktwert für die Wegeflächen Brucher Mühlenstraße, Flurstücke 413, 652, 654 51399 Burscheid - Hilgen wird zum Wertermittlungstichtag 11.03.2021 geschätzt auf

2.098 €

(Zweitausendachtundneunzig Euro).

Einzelwerte der Flurstücke:

Es werden hier die Einzelwerte der Flurstücke ausgewiesen, da dies das Zwangsversteigerungsgesetz so vorschreibt und zudem die reelle Möglichkeit besteht, dass die Flurstücke von unterschiedlichen Interessenten ersteigert werden.

Flurstück 413	2.081 m ²	832 €
Flurstück 652	88 m ²	528 €
Flurstück 654	123 m ²	738 €



Fotos

