Zusammenfassung Gutachten

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

Andrea Brünig
Betriebswirtin VWA

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

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)

für die mit einem Mehrfamilienhaus und einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücke Hauptstraße 101 und 101 a, 51399 Burscheid - Mitte

Amtsgericht Leverkusen, Grundbuch von Burscheid, Gemarkung Burscheid, Blatt 1668 A, Flur 73, Flurstücke 769, 733

Leverkusen, den 19.09.2023
Unser Zeichen: 7323015
Aktenzeichen Gericht: 42 K 35/22 und 42 K 46/22

Der **Verkehrswert / Marktwert** wird zum Stichtag 03.03.2023 geschätzt auf **1.700.000 €**

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.

SV-Büro Brünig · Auf der Ohmer 20 · 51381 Leverkusen · Tel: 0 21 71 - 77 62 61 21 · Fax: 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 sind die mit einem Mehrfamilienhaus und einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücke Hauptstraße 101 und 101 a, 51399 Burscheid - Mitte.
Einzelwerte der Flurstücke:	Es werden hier die Einzelwerte der Flurstücke ausgewiesen, da dies das Zwangsversteigerungsgesetz so vorschreibt. Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit[1], da das Haus Hauptstraße 101 a über das Grundstück und das Haus Hauptstraße 101 erschlossen ist. Im Gegenzug erfolgt die Stromversorgung von Haus Hauptstraße 101 über den Transformatorenraum im Haus Hauptstraße 101 a und die Entsorgung (Kanalanschluss) des Hauses Hauptstraße 101 erfolgt u. a. über das Grundstück Hauptstraße 101 a. Die Einzelwerte der Flurstücke setzen sich rein rechnerisch wie folgt zusammen:

Flurstück 769	1.295 m²	288.000 €
Flurstück 733	2.524 m²	1.412.000 €

Auftraggeber:	Amtsgericht Leverkusen, Gerichtsstraße 9, 51379 Leverkusen.
Aktenzeichen des Auftraggebers:	42 K 35/22 und 42 K 46/22.
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 Ortsbesichtigungen fand am 03.03.2023 um 10.45 Uhr sowie am 24.05.2023 um 17:00 Uhr statt.
Beendigung der Recherche:	10.06.2023.
Wertermittlungsstichtag:	**03.03.2023.**
Qualitätsstichtag:	**03.03.2023.**

[1] Wenn ein Grundstück aus mehreren Flurstücken besteht, kann üblicherweise jedes dieser Flurstücke einzeln veräußert werden. Aufgrund der Nutzung, der das Grundstück unterliegt, ist es teilweise der Fall, dass eine Einzelveräußerung der Flurstücke wirtschaftlich gesehen nicht sinnvoll ist. Es besteht sodann eine wirtschaftliche Einheit.

2 Grundstücksmerkmale

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

2.1.1 Lagebeschreibung

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen.
Kreis:	Rheinisch-Bergischer Kreis.
Stadt:	Burscheid.
Stadtteil:	Mitte.
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 an der ehemaligen Bundes- und Hauptdurchgangsstraße von Burscheid, die durch den Bau der Umgehungsstraße (Friedrich-Goetze-Straße) zu einer mäßig genutzten Durchgangsstraße wurde. Die Burscheider Innenstadt ist fußläufig in ca. 250 m erreichbar.
Hauptstraße:	Die Straße des Bewertungsobjekts ist eine mäßig befahrene Durchgangsstraße. Das Grundstück befindet sich auf der Südseite. Zudem ist das Grundstück südlich über die Carl-Lauterbach-Straße erschlossen.
Wohn- bzw. Geschäftslage / Lagequalität:	Als Wohnlage gut geeignet; als Geschäftslage weniger geeignet.
Umgebungsbebauung:	Zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen sowie ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit nicht ausbaubarem Dachgeschoss.

2.1.2 Gestalt und Form

Zuschnitt und Topografie:	Stark abfallendes, nahezu rechteckiges und - aus Sicht der Hauptstraße - nach Süden ausgerichtetes Grundstück mit einer Straßenfront von ca. 50 m und einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 78 m.

2.1.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Die Grundstücke sind über die Hauptstraße und die Carl-Lauterbach-Straße erschlossen. Es handelt sich um öffentliche, vollständig fertiggestellte Straßen.
Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse in der Straße:	In der Straße liegen Kanal, Wasser, Gas, Strom, Telefon und vermutlich auch Breitbandkabel.
Abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch sind für die vorhandenen Erschließungsmaßnahmen abgerechnet und bezahlt. Die Kommunalabgaben nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) für den Schmutz- und / oder Regenwasserkanal sind ebenfalls 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:	Haus Nr. 101 ist ein freistehendes Gebäude. Haus Nr. 101 a ist einseitig auf die Grundstücksgrenze gebaut.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Grundbuch

Grundbuchdaten:	Die vorgelegten, unbeglaubigten Grundbuchauszüge vom 28.11.2023 und 09.01.2023 dient diesem Gutachten als Grundlage und wurde auftragsgemäß nicht auf Aktualität geprüft. Die Grundakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen.

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht	Bezirk	**Blatt**	Gemarkung
Leverkusen	Burscheid	**1668 A**	Burscheid

Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung gemäß Grundbuch	Größe
2	73	769	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Hauptstraße 101	1.295 m²
Grundstücksgröße:				**1.295 m²**

Rechte im Bestandsverzeichnis:	Keine Eintragung.

Grundbuchlich in Abt. II gesicherte Lasten und Beschränkungen:[2]	Lfd. Nr. 3: xxx, geb. am 22.03.1963, ist befreiter Vorerbe. Die Nacherbfolge tritt bei Tod des Vorerben ein. Nacherben sind: 1) yyy, geb. am 14.05.1968, 2) zzz, geb. am 13.02.2004, 3) aaa, geb. am 19.06.2006. Ersatzerben sind die leiblichen Abkömmlinge eines jeden Nacherben; eingetragen am 14.04.2016. Lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 19.10.2022.
Anmerkung zu Abt. III:	Schuldverhältnisse werden im Gutachten nicht berücksichtigt, da der Rechtspfleger im Versteigerungstermin angibt, welche Rechte zu übernehmen sind.

Bestandsverzeichnis:	Amtsgericht	Bezirk	**Blatt**	Gemarkung
	Leverkusen	Burscheid	**2813**	Burscheid

Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung gemäß Grundbuch	Größe
21	73	733	Gebäude- und Freifläche, Handel- und Dienstleistungen Hauptstraße 101 a	2.524 m²
Grundstücksgröße:				**2.524 m²**

Rechte im Bestandsverzeichnis:	Keine Eintragung.
Grundbuchlich in Abt. II gesicherte Lasten und Beschränkungen:[3]	Lfd. Nr. 3: xxx, geb. am 22.03.1963, ist befreiter Vorerbe. Die Nacherbfolge tritt bei Tod des Vorerben ein. Nacherben sind: 1) yyy, geb. am 14.05.1968, 2) zzz, geb. am 13.02.2004, 3) aaa, geb. am 19.06.2006. Ersatzerben sind die leiblichen Abkömmlinge eines jeden Nacherben; eingetragen am 14.04.2016. Lfd. Nr. 7: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 06.07.2022.
Anmerkung zu Abt. III:	Schuldverhältnisse werden im Gutachten nicht berücksichtigt, da der Rechtspfleger im Versteigerungstermin angibt, welche Rechte zu übernehmen sind.

[2] Ein Grundstück kann zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf, oder dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen, oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, welches sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt.

[3] Ein Grundstück kann zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf, oder dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen, oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, welches sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt.

2.2.2 Planungs- und baurechtliche Situation

Planungsrechtlich zulässige Nutzung:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 44 / Urschrift mit den Festsetzungen MI o II 0,4, 0,8 SD, d. h. zweigeschossige, offene Bauweise im Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 sowie einer Satteldachkonstruktion zur Hauptstraße hin. Des Weiteren sind textliche Festsetzungen u. a. zu Dacheindeckungsmaterialien, Dachformen, Dachneigung, Dachgauben, Dacheinschnitten, Mülltonnenplätzen, Vorgärten und deren Einfriedung zu beachten. Auch gelten diverse textliche Vorschriften zu Tankstellen, Lärmschutz und Aggregaten, die aus der früheren Nutzung des Grundstücks herrühren. Der Bebauungsplan erlangte am 25.01.1984 Rechtskraft.

2.2.3 Entwicklungszustand

Entwicklungsstufe:	Erschlossenes, geordnetes, erschließungsbeitragsfreies und kommunalabgabenfreies, baureifes Land.

2.2.4 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Derzeitige Nutzung:	Ein Mehrfamilienhaus und ein Wohn- und Geschäftshaus.
Zukünftige, wirtschaftlichste Folgenutzung:	Ein Baugrundstück für ein Mehrfamilienhaus sowie ein Wohn- und Geschäftshaus.

2.2.5 Miet- bzw. Pachtverhältnisse

Miet- bzw. Pachtverhältnisse:	Haus Nr. 101 steht seit 2018 komplett leer; einzelne Bereiche stehen schon wesentlich länger leer. Gebäude Nr. 101 a ist komplett vermietet.

3 Die Gebäude

3.1 Gebäudebeschreibung 1. Hauptgebäude - Mehrfamilienhaus

3.1.1 Bauweise, Baukonzeption, Baujahr

Art des Gebäudes:	Freistehendes, unterkellertes, 2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und zwei Garagen.
Art des Konstruktionssystems:	Wandbausystem und Skelettbausystem.
Art der Hauptbaustoffe:	Massivbaukonstruktion - aus Ziegelsteinen. Leichtbaukonstruktion - aus Holzständerbauweise mit Ziegelsteinausfachung.
Art der Gebäudeerrichtung:	Mauerwerksbau.
Bauakte:	Die übergebenen Bauzeichnungen sind nicht datiert. Die Bauakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen.
Historie:	Nach Auskunft der Eigentümerin ergibt sich in etwa folgende Entwicklung:

Ursprungsbaujahr[4]:	ca. 1890
Errichtung des östlichen Anbaus:	unbekannt
Errichtung des westlichen Anbaus mit Wintergarten:	unbekannt
Erneuerung des Bades im Erdgeschoss:	um 1965
Erneuerung der Fenster in Erd- und Obergeschoss:	1979
Erneuerung des Bades im Obergeschoss:	um 1980
Renovierung des Dachgeschosses:	1992
Erneuerung der Heizung:	1997

3.1.2 Ausstattung und Ausführung

Fassade:	Gemäß Angaben der Eigentümerin sind die Außenwände bis auf Traufhöhe in Ziegelsteinen gemauert und mit Putz und Anstrich versehen; keine Wärmedämmung. Die Putzfassade zur Straße hin ist durch Absätze gestaltet und weiß gestrichen; die Fensterlaibungen und Fensterbänke sowie der Sockel sind hellblau gestrichen. Auch die Traufe ist entsprechend dem Baujahr gestaltet.

[4] Der Begriff des Baujahres ist nicht definiert. In der Regel wird das Jahr der Fertigstellung als Baujahr angenommen (gemäß OLG Hamm und den Finanzverwaltungen).

Innenwände:	Gemäß Angaben der Eigentümerin sind die Innenwände im Kellergeschoss und vermutlich auch im Erdgeschoss in Ziegelsteinen gemauert; im Ober- und Dachgeschoss ist Fachwerkbauweise mit Ziegelsteinausfachungen vorhanden. Im Obergeschoss ist eine Wand teilweise freigelegt, so dass dies ersichtlich ist.
Dach:	Satteldach in Holzbauweise mit Tonpfannendeckung. Unterspannbahn vermutlich nicht vorhanden. Im Bereich des Ausbaus ist das Dach gedämmt.
Keller:	Betonboden mit gemauerten Innen- und Außenwänden (Ziegelstein); straßenseitig in Gewölbeform; rückwärtig mit einer lichten Höhe von ca. 2,5 m.
Geschossdecken:	Über dem Kellergeschoss ist vermutlich eine massive Decke vorhanden; es könnte aber auch teilweise Holzboden mit Ascheschüttung vorhanden sein. Die weiteren Geschossdecken sind Holzbalkendecken.
Hauseingangsbereich:	Überhohe, halbrunde, massive Eichentür aus dem Ursprungsbaujahr mit farbigen Bleiglaseinsätzen und je einem Seitenelement rechts und links mit zu öffnendem Fenster mit historischen Beschlägen. Ebenerdiger Eingang; Außenbeleuchtung; halbrunde Eingangsüberdachung aus Blech. Rückwärtig sind zwei Eingangstüren ins Kellergeschoss vorhanden; beide sind aus Holz mit Glaseinsatz.
Treppenhaus:	Zweiläufige, gerade Holztreppe mit Teppichbodenbelag; Holzgeländer und Holzhandlauf; Wände ca. 1 m hoch mit Holz verkleidet, darüber Putz mit Anstrich. Die Treppe zum Kellergeschoss ist eine gerade Betontreppe mit Kunststeinplatten; Metallgeländer und Kunststoffhandlauf. Zum Spitzboden führt derzeit keine Treppe; es wurde eine Leiter angestellt.
Fenster:	Meist Kunststofffenster mit Thermopenverglasung; Fensterbänke innen aus Natursteinplatten und außen aus Zementputz mit hellblauem Anstrich. Im Treppenhaus bzw. Eingangsbereich ist ein historisches Holzfenster mit Bleiglasverzierung im Stil der Hauseingangstür vorhanden. Vereinzelt sind die Fenster mit schmiedeeisernem Gitter als Einbruchschutz versehen. Die Fenster im Dachgeschoss sind aus Holz oder Kunststoff und mit Isolierverglasung. Im Erdgeschoss befindet sich ein historischer Wintergarten in Holzbauweise mit Holzfenstern und Holztüren mit Klarglas, mit verziertem Milchglas, mit üblichem Milchglas sowie mit milchigem Grünglas; Fensterbänke innen aus Marmor.
Heizung:	Gas-Zentralheizung der Marke Buderus, Typ G 215, installiert im Kellergeschoss, welche jedoch wegen Leerstand seit 2020 außer Betrieb ist.

Innentüren:	Holztüren in Holzzargen.
Fußböden:	Unterschiedliche Böden, Parkett, Fliesen, Laminat, Teppichböden, PVC-Beläge – allesamt erneuerungswürdig.
Innenansichten der Wände und Decken:	Wände: Putz und Tapete mit Anstrich oder Farbtapete – allesamt erneuerungswürdig. Decken: Tapete mit Anstrich, teils Deckenverkleidung – erneuerungswürdig.
Elektroinstallationen:	Je Raum ein Lichtauslass und ein bis zwei Steckdosen; vielfach zweiadrig und nicht nach heutigem Standard abgesichert. Die Elektrik ist komplett erneuerungswürdig.
Heizkörper:	Gussrippenheizkörper mit Thermostatventilen. Wärmemengenzähler sind nicht vorhanden.
Sanitärinstallationen:	Im Erdgeschoss ein Bad mit Dusche, Toilette, Bidet und zwei Waschbecken; Boden in Naturstein gefliest; Wände ca. 2 m hoch mintgrün gefliest; Sanitärobjekte in beige und weiß; die Belüftung erfolgt über ein Fenster. Auf halber Höhe im Treppenhaus befindet sich eine Toilette mit Handwaschbecken; Boden PVC; Wände halbhoch gefliest. Im Obergeschoss ein Bad mit Wanne, Toilette, Bidet und Waschbecken; Boden gefliest; Wände ca. 2 m hoch braun gefliest; Sanitärobjekte in beige; die Belüftung erfolgt über ein Fenster. Die sanitären Installationen sind allesamt erneuerungswürdig. Die Leitungen bestehen gemäß Angaben der Eigentümerin aus Blei.
Küchenausstattung:	Sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss sind Küchenanschlüsse vorhanden. Die Ausstattung ist jedoch ebenfalls erneuerungswürdig.
Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen:	Vordach, Balkone.
Balkone:	Über dem östlichen Anbau auf Höhe des Dachgeschosses und über der separaten Toilette im Treppenhaus befindet sich je ein Balkon.
Außenanschlüsse am Gebäude:	Lichtauslässe im vorderen und hinteren Hausbereich.

3.1.3 Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Nutzungseinheiten:	Zum Schluss wurde das Haus in vier Nutzungseinheiten genutzt, wobei die Einheit im Erdgeschoss nicht in sich abgeschlossen war.
Raumaufteilung:	Kellergeschoss: Diverse Kellerräume sowie zwei Garagen.

Erdgeschoss:
Diele mit Zugang zum Bad sowie ein langer Flur mit Zugang zu drei Zimmern. Über eines der Zimmer erreicht man den Wintergarten. Am Ende des Flures befindet sich das Treppenhaus mit Zugang zur Küche.

Obergeschoss:
Eine Wohnung auf der Ostseite mit Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad und Küche.
Auf der Westseite befinden sich zwei Räume, welche zuletzt als Kanzlei genutzt wurden. Hierfür stand die Toilette auf halber Höhe im Treppenhaus zur Verfügung.

Dachgeschoss:
Eine Wohnung bestehend aus Diele, Flur, Bad, Wohnzimmer, Balkon, Küche und zwei Schlafzimmern.

Grundrissgestaltung: Der Grundriss der Dachgeschoss-Wohnung wurde durch Um- und Ausbau 1992 in zweckmäßiger Form angelegt.
Die übrigen Grundrisse sind unzweckmäßig und können aufgrund der Lage des Treppenhauses auch nicht in zweckmäßigen Wohnraum umgebaut werden.

Lichte Raumhöhen: Die Raumhöhen von Keller-, Erd- und Obergeschoss sind mit rund 2,8 m dem Baujahr entsprechend. Im Dachgeschoss ist eine Höhe von ca. 2,4 m vorhanden.

Besonnung / Belichtung: Gut.

3.1.4 Energetischer und technischer Zustand

Energetische Ausstattung: Die energetische Ausstattung ist veraltet. Es ist weder eine moderne Wärmedämmung an Fassade oder Dach oder in Bezug auf die Fenster vorhanden. Noch sind technische Einrichtungen wie Wärmepumpe, Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung oder eine Photovoltaikanlage vorhanden.

Energieausweis: Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bestimmt 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 der Eigentümerin wurde bisher kein Energieausweis für das Bewertungsobjekt erstellt.

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.[5]
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, ebenso die letzte Messung des Abgasverlustes durch den Schornsteinfeger. Zudem wurde die Anlage 2020 außer Betrieb genommen. Insofern kann nicht beurteilt werden, ob die Vorgaben der Verordnung eingehalten werden.

Forderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG):

§ 47 Gebäudeenergiegesetz (Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes) - auszugsweise
(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) ...
(4) ...

Das Dach im Bereich des Ausbaus ist gedämmt; im Übrigen ist unbekannt, ob bis in die Dachspitze gedämmt wurde. Es gehört nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen für Grundstücksbewertung zu beurteilen, ob der vorgegebene Wärmedurchgangskoeffizient eingehalten wird.

Die Heizungsleitungen im Kellergeschoss sind gedämmt.

§ 72 Gebäudeenergiegesetz (Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen) - auszugsweise

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

(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 Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.
(4) ...
(5) ...

§ 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 stammt die Heizungsanlage aus dem Jahre 1997 und ist daher bis zum 31.12.2027 außer Betrieb zu nehmen.

Barrierefreiheit:

Bisher ist nicht definiert, was Barrierefreiheit im Einzelnen bedeutet. Es gibt jedoch einige Anhaltspunkte:
Barrierefreiheit in Bezug auf den Zugang zum Gebäude und zu allen Etagen: Im vorliegenden Fall ist das Gebäude zwar barrierefrei zugänglich, jedoch liegen die Erdgeschossräume einige Stufen über Straßenniveau. Rückwärtig wären die Erdgeschossräume barrierefrei zugänglich. Die Etagen sind nicht barrierefrei erreichbar.
Barrierefreiheit in Bezug auf Türöffnungen (mind. 90 cm und schwellenfrei): Das Bewertungsobjekt bietet in Bezug auf die Türöffnungen meist keine Barrierefreiheit.
Barrierefreiheit in Bezug auf Bewegungsflächen (mind. 1,50 m x 1,50 m in Wohn-, Schlaf-, Sanitärräumen und Küche): Der Freiraum ist gegeben.
Nachrüstungsmöglichkeiten: Eine Nachrüstung in Bezug auf die Zugänge ist nicht bzw. lediglich mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand möglich.

3.1.5 Allgemeinzustand

Ausstattung:

Im Durchschnitt einfache Ausstattung.

Pflegezustand:

Die Immobilie befindet sich in einem veralteten und verlassenen Zustand.
Ober- und Dachgeschoss sind seit ca. 2018 nicht mehr bewohnt bzw. genutzt. Das Erdgeschoss steht noch länger leer.

Im Jahre 2011 wurde ein Bauschadensgutachten erstellt, welches für den Dachstuhl Hausschwammbefall aufweist. Für die nötigen

Untersuchungen wurde im Dachgeschoss das Bad entfernt, ein Teil des Bodenaufbaus und einige Balkenköpfe wurden freigelegt. Zudem wurden im Obergeschoss ein Teil des Fachwerks und auch einige Balkenköpfe freigelegt.
Im Jahre 2011 befand sich der Hausschwammbefall im Dachgeschoss, einige Balkenköpfe waren verfault und die oberste Geschossdecke wurde als marode angesehen. Da seitdem keine Sanierung des Hausschwamms stattgefunden hat, ist davon auszugehen, dass mittlerweile auch die Geschossdecke zum Spitzboden befallen ist sowie die Wände im Dachgeschoss. Der Dachstuhl ist verkleidet, aber auch hier ist ein Befall zu befürchten. Zudem ist in Erwägung zu ziehen, dass über die Geschossdecke zum Dachgeschoss das Fachwerk im Obergeschoss befallen ist und von dort wiederum die Geschossdecke über dem Erdgeschoss.

Der marode Zustand von Ober- und Dachgeschoss sowie Spitzboden, die veralteten Wasser- und Stromleitungen, der Hausschwammbefall, die Tatsache, dass das Haus seit Jahren leer steht und nicht mehr beheizt wird sowie der ungünstige Grundriss vor allem des Erdgeschosses, welches nicht in sich abschließbar ist, führen in Summe dazu, dass eine Sanierung des Gebäudes nicht wirtschaftlich ist. Zudem könnte nach Abriss des Hauses nicht nur ein größeres Mehrfamilienwohnhaus errichtet werden, es könnten auch in diesem Zuge die Ver- und Entsorgungsleitungen der Gebäude Hauptstraße 101 und Hauptstraße 101 a getrennt werden, privat- und öffentlich-rechtlich geregelt und die gesamte Ver- und Entsorgung über die Hauptstraße realisiert werden, ohne von Nachbargrundstücken abhängig zu sein.

3.1.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Das Haus ist an Kanal, Wasser, Gas, Telefon und vermutlich auch Breitbandkabel angeschlossen. Die Stromversorgung erfolgt über das Haus Nr. 101 a.
Außenanschlüsse auf dem Grundstück:	Keine.
Befestigte Flächen:	Sowohl rechter als auch linker Hand des Hauses befindet sich eine Zufahrt zum rückwärtigen Hof. Beide Zufahrten sowie der Hof sind mit Basaltsteinen gepflastert. Die Zuwegung zum Haus ist mit Betonpflastersteinen befestigt.
Einfriedungen:	Zur Straße hin ist eine ca. 50 cm hohe Betonmauer mit aufgesetztem Metallzaun vorhanden. Im Übrigen ist keine Einfriedung vorhanden.
Gartenanlage und Aufwuchs:	Vor dem Haus befinden sich einige Bäume und Sträucher sowie eine unter Naturschutz stehende Atlaszeder.

3.2 Gebäudebeschreibung 2. Hauptgebäude - Wohn-/Geschäftshaus – Hauptstraße 101 a

3.2.1 Bauweise, Baukonzeption, Baujahr

Art des Gebäudes:	Freistehendes, unterkellertes, teils 1-, teils 2-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Flachdächern. Durch die Hanglage ist das Untergeschoss rückwärtig wohnlich nutzbar.
Art des Konstruktionssystems:	Wandbausystem.
Art der Hauptbaustoffe:	Massivbaukonstruktion - vermutlich aus Ziegel- und Klinkersteinen sowie Beton.
Art der Gebäudeerrichtung:	Mauerwerksbau.
Bauakte:	Die übergebenen Bauzeichnungen datieren aus dem Jahre 2015. Die Bauakte wurde nicht eingesehen. Nach Auskunft der Eigentümerin ergibt sich in etwa folgende Entwicklung:
Historie:	Das Gebäude wurde ursprünglich als Betriebsgebäude eines Großhandels für Butter, Eier und Käse errichtet. Es gab eine Butterverpackungshalle sowie diverse Kühlflächen. Diese Räumlichkeiten erstreckten sich über Keller- und Erdgeschoss. Demgemäß sind eine Mittelspannungstransformatorenstation sowie diverse Lastenaufzugschächte vorhanden. Im Obergeschoss befanden sich die Büroräume des Betriebes.

Ursprungsbaujahr:	1937/38
Erweiterung des Gebäudes:	1960
Erneuerung der Fenster in der Gewerbeeinheit:	unbekannt
Kernsanierung der Wohnung I im Untergeschoss:	2012
Kernsanierung, Aus- und Umbau der Wohnung II im Untergeschoss:	ab 2012 nach und nach
Kernsanierung der Wohnungen im Erdgeschoss:	2016
Kernsanierung der Wohnungen im Obergeschoss:	2016
Erneuerung der Heizungsanlage inkl. Erneuerung der Heizköper und Leitungen im Gewerbebereich:	2016

3.2.2 Ausstattung und Ausführung

Fassade:	Vielfach ist die ursprüngliche Fassade aus Klinkersteinen ohne Wärmedämmung vorhanden. Im sanierten Bereich wurde eine

	Wärmedämmung zuzüglich Putz und grauem Anstrich aufgebracht. Rückwärtig im Souterrainbereich ist der Anstrich im nicht sanierten Bereich pastellgelb.
Dach:	Flachdächer mit Bitumendeckung, im sanierten Bereich mit Wärmedämmung.
Keller:	Betonbodenplatte mit gemauerten und verputzten Wänden. Ein Großteil des Kellergeschosses wird aufgrund der Hanglage rückwärtig als Wohnraum genutzt und ist dementsprechend ausgebaut (vielfach hochwertig).
Geschossdecken:	Stahlbetondecken.
Treppenhaus:	Es sind zwei Treppenhäuser sowie einige Zwischentreppen vorhanden. Über den Haupteingang wird über eine zweiläufige, gerade Betontreppe mit gemauertem Geländer mit Metallhandlauf das Obergeschoss erschlossen. Ein zweites Treppenhaus ist über den neu gestalteten Eingang der Erdgeschoss-Wohnungen begehbar. Hier befindet sich eine gerade Betontreppe mit Kunststoffhandlauf ins Kellergeschoss. Die hier früher vorhandene Treppe zum Obergeschoss wurde geschlossen. Des Weiteren liegt der Heizungsraum im Kellergeschoss noch unter Kellerniveau, so dass hier eine Treppe innerhalb des Heizungsraums vorhanden ist. Zudem führt ein Flur rückwärtig zur Wohnung II im Untergeschoss. Auch hier sind einige Treppenstufen vorhanden. Innerhalb dieser Wohnung befindet sich auch eine kleine Treppe zum Schlafzimmer.
Hauseingangsbereich:	Der ursprüngliche Haupteingang führt mittlerweile nur noch zu den beiden Wohnungen im Obergeschoss. Es handelt sich um eine historische, zweiflügelige, massive Holztür mit Glaseinsatz und schmiedeeisernem Gitter als Einbruchschutz; Lichtauslass außen; Eingangsüberdachung aus Glas; vier Eingangsstufen aus Beton mit Betonsteinstufen und Edelstahlhandlauf; Briefkästen außen. Der neu angelegte Eingang für die Wohnungen im Erdgeschoss besteht aus einer grauen kunststoffbeschichteten Aluminiumtür; Oberlicht; feststehendes Seitenelement mit Glaseinsatz; Klingel- und Gegensprechanlage mit Türöffner; Briefkästen außen; Eingangsüberdachung durch zurück versetzten Eingang; sieben Eingangsstufen aus Beton gegossen und mit Granitplatten belegt; Edelstahlgeländer. Zudem ist im Außenbereich ein Rollstuhlaufzug vorhanden. Die Wohnungen im Souterrain verfügen jeweils über einen separaten Eingang seitlich bzw. rückwärtig des Gebäudes. Es handelt sich einmal um eine kunststoffbeschichtete Tür mit Glaseinsatz im Stil der Fenster sowie einmal um eine kunststoffbeschichtete Tür mit zwei festen Seitenteilen aus Glas. Zum Gewerbebereich führen ein elektrisch betriebenes Aluminiumtor

	(ca. 6,35 m breit und 3,25 m hoch) sowie eine danebenliegende Metallschlupftür.
Fenster:	In den Wohnbereichen Kunststofffenster mit Wärmedämmverglasung; vielfach großflächige Schiebetüren im Keller- und Erdgeschoss; elektrisch betriebene Aluminiumjalousien. Im Gewerbebereich sind Kunststofffenster mit Thermopen- oder Isolierverglasung vorhanden. Vereinzelt sind einfachverglaste Metallfenster aus dem Ursprungsbaujahr verbaut.
Heizung:	Gaszentralheizung der Marke Viessmann, Typ Vitocrossal CM3, installiert im Kellergeschoss des Gebäudes.
Wohnungseingangstüren:	Holztüren in Holzzargen; teilweise mit Spion.
Innentüren:	In Erd- und Obergeschoss Holztüren in Holzzargen; im Souterrain weiß beschichtete Türen in ebensolchen Zargen. Im Gewerbebereich je nach Anforderung unterschiedliche Türen aus Holz oder Metall in entsprechenden Zargen.
Fußböden:	In den Wohnungen in der Regel Parkett und Fliesen, vereinzelt Natursteine. Der Gewerbebereich ist nahezu komplett gefliest.
Innenansichten der Wände und Decken:	Wände: Putz mit weißem Anstrich. Decken: Putz mit weißem Anstrich.
Elektroinstallationen:	In den Wohnungen befindet sich eine hochwertige elektrische Ausstattung. Im Gewerbebereich entspricht die Ausstattung vielfach den 1970er Jahren.
Heizkörper:	Im Souterrain sowie Erdgeschoss Fußbodenheizung mit Raumthermostaten. Im Obergeschoss sowie im Gewerbebereich Flachkonvektoren mit Thermostatventilen. Wärmemengenzähler sind vorhanden.
Sanitärinstallationen:	Wohnung I – großzügiges Bad mit Badewanne, großzügiger, ebenerdiger Dusche mit Sitzplatz, Toilette, Bidet und Waschbecken; Wände ca. 2 m hoch in Natursteinplatten gefliest sowie eine Wand mit Natursteinen verklinkert; Boden ebenfalls mit Natursteinplatten gefliest; die Belüftung erfolgt über einen elektrischen Lüfter. Zudem ist ein Gäste-Bad mit Dusche, Toilette und Waschbecken sowie im Übrigen gleicher Ausstattung vorhanden. Wohnung II – der Mieter hat sich selbst ein Bad eingebaut, welches nicht besichtigt werden konnte. Zudem ist am Schlafzimmer ein Bad mit Dusche, Toilette und Waschbecken vorhanden; vielfach weiß gestaltet.

	Wohnung III - ein Bad mit ebenerdiger Dusche, Toilette und Waschbecken; Wände ca. 2 m hoch beige gefliest; Boden beige gefliest; Heizkörper als Handtuchhalter; Belüftung über einen elektrischen Lüfter. Zudem ist ein Bad mit Wanne, Toilette und Waschbecken sowie im Übrigen gleicher Ausstattung vorhanden. Wohnung IV – die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Das Bad ist gemäß Angaben der Eigentümer wie das Bad in Wohnung III ausgestattet. Wohnung V – ein Bad mit ebenerdiger, großzügiger Dusche, Toilette und Waschbecken; Wände ca. 2 m hoch beige gefliest; Boden beige gefliest; Heizkörper als Handtuchhalter; Belüftung über einen elektrischen Lüfter. Zudem ist ein weiteres Bad mit ebenerdiger Dusche, Wanne, Toilette und Waschbecken vorhanden; im Übrigen gleiche Ausstattung. Wohnung VI - ein Bad mit Wanne, Dusche, Toilette und Waschbecken; Wände ca. 2 m hoch weiß gefliest; Boden anthrazit gefliest; die Belüftung erfolgt über ein Fenster. Wohnung VII - ein Bad mit Dusche, Toilette und Waschbecken; Wände ca. 2 m hoch weiß gefliest; Boden anthrazit gefliest; die Belüftung erfolgt über ein Fenster. Im Gewerbebereich ist eine Toilette mit Handwaschbecken vorhanden. Zudem sind Wasserzapfstellen installiert. Wassermengenzähler sind vorhanden. Waschmaschinenanschlüsse befindet sich in den Wohnungen.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizung.
Küchenausstattung:	Die Küchen in den Wohnungen sind gefliest und verfügen an einer Wand über einen Fliesenspiegel. Die Kücheneinrichtungen stehen jeweils im Eigentum der Mieter, mit Ausnahme der Küche in Wohnung I, welche aber auch kein Zubehör im gesetzlichen Sinne darstellt.
Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen:	Außentreppen, Vordach, Loggien, Balkon und Dachterrassen. Wie bereits erwähnt befindet sich außen vor dem Eingang zu den Erdgeschoss-Wohnungen ein Rollstuhlaufzug, so dass die Erdgeschoss-Wohnungen barrierefrei sind.
Loggien:	Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen je über eine Loggia bzw. einen Balkon. Diese sind mit Betonbodenplatte; grauen Fliesen; Edelstahlgeländer mit Glaseinsatz; Lichtauslass und Steckdose ausgestattet. Die Wohnungen im Obergeschoss verfügen über eine Dachterrasse auf dem Flachdach, welche jeweils mit Holzdielen, Edelstahlgeländer mit Glaseinsatz; Lichtauslass und Steckdose ausgestattet sind.
Außenanschlüsse:	Es sind nahezu zu allen Seiten Lichtauslässe vorhanden. Zudem sind im

	Bereich der Souterrain-Wohnungen Steckdosen und Wasseranschlüsse gegeben.
Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände:	**Die gesamte Souterrain-Wohnung II einschließlich der Gartenanlage hinter dem Gebäude wurde vom Mieter in Eigenarbeit und teilweise auf eigene Kosten eingebracht. Daher wurde dem Mieter eine geringe Miete und ein Ausschluss von Mieterhöhungen von 30 Jahren ab 2012 zugesagt.**

3.2.3 Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Nutzungseinheiten: Sieben Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit.

Raumaufteilung:

Kellergeschoss:
Flure, Lager, Werkstatt, Heizungsraum, Transformatorenraum, Aufzugschächte, ehemaliger Mitarbeiter-Duschbereich.

Souterrain:
Wohnung I - eine Wohnung bestehend aus Diele, Ankleide, Schlafzimmer, Bad, Gäste-Bad, Küche, Abstellraum sowie ca. 90 m² großem Wohn-/Essbereich.
Für eine wirtschaftliche Vermietung wird davon ausgegangen, dass künftig der rückwärtige Wohnbereich zu einem ca. 30, m² großen Schlafzimmer in Leichtbauweise abgetrennt wird. Die Terrassen sind dann über dieses Schlafzimmer sowie den Wohn-/Essbereich erreichbar.

Wohnung II – eine Wohnung bestehend aus Wohnhalle, Schlafzimmer mit Duschbad, Wohn-/Essbereich mit weiterem Bad. Die Terrassen sind aus der Wohnhalle, dem Wohn-/Essbereich und dem Schlafzimmer erreichbar.

Erdgeschoss:
Wohnung III – eine Wohnung bestehend aus Flur, Bad I, Küche, Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer, Bad II und Abstellkammer.

Wohnung IV – eine Wohnung bestehend aus Diele, zwei Abstellkammern, Schlafzimmer, Bad, Küche und Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Loggia. Diese Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.

Wohnung V – eine Wohnung bestehend aus Diele, Gäste-Bad, Abstellkammer, Bad, zwei Schlafzimmern, Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Zugang zur Loggia.

Gewerbebereich – bestehend aus drei Verkaufsräumen (U-förmig angelegt), Lagerbereich, Sanitärbereich.

Obergeschoss:
Wohnung VI – eine Wohnung bestehend aus Flur, Bad, Schlafzimmer, Küche, Wohn-/Essbereich und Dachterrasse.

	Wohnung VII – eine Wohnung bestehend aus Flur, zwei Schlafzimmern, Bad, Küche, Wohn-/Essbereich und Dachterrasse.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige Grundrisse, mit Ausnahme dessen, dass ein Teil der Kellerräume mittlerweile keinem Nutzen mehr zugeführt werden kann. Gleiches gilt für einen kleineren Bereich zwischen Gewerbeeinheit und Obergeschoss-Treppenhaus.
Lichte Raumhöhen:	Kellergeschoss und Souterrain sind aufgrund der ehemaligen, gewerblichen Nutzung mit teilweise 3 m bis 4 m überhoch. Die übrigen Wohnungen haben eine übliche Raumhöhe von rund 2,5 m. Das Gewerbe verfügt ebenfalls über eine Höhe von rund 4 m.
Besonnung / Belichtung:	Gut.

3.2.4 Zustand

Innere und äußere Ausstattung:	Die Wohnungen weisen eine gehobene bis stark gehobene Ausstattung auf. Die Gewerbeeinheit hat den Ausstattungsstandard der 1970er Jahre.
Pflegezustand:	Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand.
Baumängel:	Keine ersichtlichen.
Bauschäden und Maßnahmen, die zu Investitionen führen:	Wie bereits erläutert, wurde das Gebäude im Jahre 1937/38 als Großhandel für Butter, Eier und Käse errichtet und 1960 erweitert. Die Erweiterung des Betriebes erforderte ein hohes Stromaufkommen für die Kühlung der Räumlichkeiten. Daher wurde ein Mittelspannungstransformator im Kellergeschoss eingebaut, welcher einen erheblichen Preisvorteil mit sich brachte. Insofern wurde dann auch das Gebäude Hauptstraße 101 hierüber mit Elektrizität versorgt. Nach Umnutzung in Wohn- und Gewerberäume blieb die elektrische Versorgung über den Mittelspannungstransformator bestehen, um die vergünstigten Konditionen weiterhin zu nutzen. Insofern konnte jedoch keine separate Versorgung über separate Stromzähler für die einzelnen Einheiten realisiert werden. Die Mieter zahlten eine Pauschale im Zuge der Nebenkostenabrechnung und konnten somit ebenfalls am Vorteil des vergünstigten Stromes teilhaben. Nach der krisenbedingten Preissteigerung fiel der Vorteil des Transformators aufgrund geänderter Regelungen weg, so dass die Eigentümer nunmehr einen stark überhöhten Satz zahlen müssen, diesen jedoch nicht an die Mieter weitergeben können, da die Mieter nicht die gesetzlich vorgeschriebene Möglichkeit haben, Ihren Stromanbieter selbst zu bestimmen. **Insofern steht ein Umbau der Stromlieferung und Einzelverteilung für die jeweiligen Wohnungen, die Gewerbeeinheit und die**

Kellerräume an.

3.2.5 Energetischer und technischer Zustand

Energetische Ausstattung:

Circa die Hälfte der Fassade ist mit einer modernen Wärmedämmung versehen. Das gleiche gilt für einen Großteil der Dachfläche sowie einen Großteil der Fenster. Auch ist eine neuwertige Gas-Zentralheizung mit Brennwert-Technik vorhanden. Energetisch-technische Einrichtungen wie Wärmepumpe, Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung oder eine Photovoltaikanlage sind jedoch nicht vorhanden.

Energieausweis:

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bestimmt 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 der Eigentümerin wurde bisher kein Energieausweis für das Bewertungsobjekt erstellt.

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.[6]
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 17.01.2023 geprüft und für in Ordnung befunden. Eine Abgasmessung wurde nicht durchgeführt, dies erfolgt erst wieder im Jahre 2024. Die Vorgaben der Verordnung sind insofern erfüllt.

Forderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG):

§ 47 Gebäudeenergiegesetz (Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes) - auszugsweise
(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.

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

(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) ...
(4) ...

Lediglich die Dachfläche über der Gewerbeeinheit ist nicht gedämmt. Da die Fläche derzeit nicht über 19 Grad geheizt wird, ist dies nicht von Nöten. Das übrige Dach ist gedämmt, jedoch gehört es nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen für Grundstücksbewertung zu beurteilen, ob der vorgegebene Wärmedurchgangskoeffizient eingehalten wird.

Die Heizungsleitungen im Kellergeschoss sind gedämmt.

§ 72 Gebäudeenergiegesetz (Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen) - auszugsweise
(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 Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.
(4) ...
(5) ...

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

Barrierefreiheit:

Bisher ist nicht definiert, was Barrierefreiheit im Einzelnen bedeutet. Es gibt jedoch einige Anhaltspunkte.

Barrierefreiheit in Bezug auf den Zugang zum Gebäude und zu allen Etagen: Die Gewerbeeinheit, die Wohnungen im Souterrain sowie die Wohnungen im Erdgeschoss sind barrierefrei bzw. mit Hilfe eines Rollstuhlaufzuges erreichbar. Die Wohnungen im Obergeschoss sowie die Kellerräume sind nicht barrierefrei erreichbar.

Barrierefreiheit in Bezug auf Türöffnungen (mind. 90 cm und schwellenfrei): Die Gewerbeeinheit, die Wohnungen im Souterrain sowie die Wohnungen im Erdgeschoss sind, zumindest größtenteils barrierefrei. Die Wohnungen im Obergeschoss sind nicht barrierefrei.

Barrierefreiheit in Bezug auf Bewegungsflächen (mind. 1,50 m x 1,50 m in Wohn-, Schlaf-, Sanitärräumen und Küche): In den Wohn- und Schlafräumen ist der Freiraum gegeben, nicht jedoch in den meisten Bädern und Küchen.

3.2.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Das Gebäude ist an Kanal, Wasser, Gas, Strom, Telefon und vermutlich auch Breitbandkabel angeschlossen.
Außenanschlüsse auf dem Grundstück:	Keine.
Befestigte Flächen:	Die Zuwegung /Zufahrt zu den Hauseingängen und zur Gewerbeeinheit erfolgt über das Grundstück Hauptstraße 101 und ist einheitlich mit Basaltsteinen gepflastert. Neben dem Haus wurde im Zuge der Umbauarbeiten eine Zufahrt aus Verbundsteinpflaster in den Garten angelegt. Zudem wurde in diesem Bereich das Grundstück mit L-Betonsteinen abgeböscht, um für die Souterrain-Wohnung I eine Terrasse aus hellen Betonsteinen anlegen zu können. Diese verläuft auch komplett rückwärtig des Gebäudes in unterschiedlichen Tiefen.
Einfriedungen:	Die Zufahrt in den Garten ist mit einem Holzlattentor verschlossen. Ebenso ist die Terrasse der Souterrain-Wohnung I von vorne und der Seite uneinsehbar mit Holzlatten versehen. Rechter Hand des Grundstücks sowie rückwärtig ist es mit einem ca. 2 m hohen Metallzaun eingefriedet.
Gartenanlage und Aufwuchs:	Im Bereich hinter der Souterrain-Wohnung I Rasen, Hecken und ein gepflasterter Fußweg. Im Bereich hinter der Souterrain-Wohnung II wurde der Garten vom Mieter terrassenförmig mit Natursteinen, einem Kakteenhaus, einem Gewächshaus, teilweise begrünten Überdachungen und Regenschutz, Pflanzkübeln, Pflanzbecken, Wasserbecken, Sitzplätzen, Rasen, Büschen, Zierpflanzen sowie niederen Gehölzen angelegt. Hier geht das Grundstück offen in das Nachbargrundstück (Flurstück 771 über, welches ebenfalls vom Mieter genutzt und angelegt wurde. Der Mietvertrag des Mieters erstreckt sich jedoch nicht über das Nachbargrundstück. Dieses Flurstück sowie das daran anschließende Flurstück 772 befinden sich ebenfalls in der Zwangsversteigerung (Aktenzeichen 42 K 47/22 des Amtsgerichts Leverkusen).

3.3 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Resümee:

Zur Hauptstraße hin wurde ca. 1890 ein unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Wintergarten und zwei Garagen errichtet. Aufgrund der Hanglage ist das Kellergeschoss rückwärtig ebenerdig. Die Fassade ist bis auf Höhe der Traufe gemauert, die Innenwände bestehen aus Fachwerkbauweise mit Ziegelsteinausfachung. Das Gebäude ist in Teilen seit vielen Jahren ungenutzt und in Gänze seit 2018. Der Dachstuhl und die oberste Geschossdecke weisen seit 2011 Hausschwammbefall auf. Aufgrund der für heutige Verhältnisse ungünstigen Grundrisse sowie des Hausschwammbefalls ist eine Sanierung des Gebäudes wirtschaftlich nicht mehr rentabel, so dass von einem Abriss ausgegangen wird.

Rückwärtig wurde ca. 1937 ein unterkellertes, ein- bis zweigeschossiges Gewerbegebäude errichtet, ursprünglich als Eier- und Buttergroßhandel konzipiert. Mittlerweile wurde das Objekt in sieben Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit (Getränkehandel) umgebaut und in Bezug auf den Wohnraum umfangreich saniert.

4 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

4.1 Grundstücksgröße

Das Grundstück hat eine Größe von **3.819 m²**

Die Grundstücksfläche von 3.819 m² wird wie folgt aufgeteilt:

Nutzung	**Größe**
Flurstück 769 – Hauptstraße 101	1.295 m²
Flurstück 733 – Hauptstraße 101 a	2.524 m²

4.2 Bebaute Fläche

Die bebaute Fläche ist die mit Gebäuden bebaute Grundstücksfläche:

Hauptstraße 101: **ca. 250 m²**

Hauptstraße 101 a: **ca. 961 m²**

4.3 Geschossfläche

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

Hauptstraße 101: **ca. 444 m²**

Hauptstraße 101 a: **ca. 1.903 m²**

4.4 Grundflächenzahl (GRZ)

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

Hauptstraße 101:
Die laut Bebauungsplan zulässige GRZ beträgt 0,4.
Die GRZ des Bewertungsobjektes beträgt:

$$\frac{\text{Bebaute Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}} \qquad \frac{250\ \text{m}^2}{1.295\ \text{m}^2} = \mathbf{0,2}$$

Hauptstraße 101a:
Die laut Bebauungsplan zulässige GRZ beträgt 0,4.
Die GRZ des Bewertungsobjektes beträgt:

$$\frac{\text{Bebaute Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}} \quad \frac{961\ m^2}{2.524\ m^2} = \mathbf{0,4}$$

4.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Hauptstraße 101:
Die laut Bebauungsplan zulässige GFZ beträgt 0,8.
Die GFZ des Bewertungsobjektes beträgt:

$$\frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} \quad \frac{444\ m^2}{1.295\ m^2} = \mathbf{0,3}$$

Hauptstraße 101:
Die laut Bebauungsplan zulässige GFZ beträgt 0,8.
Die GFZ des Bewertungsobjektes beträgt:

$$\frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} \quad \frac{1.903\ m^2}{2.524\ m^2} = \mathbf{0,8}$$

4.6 Wohn- bzw. Nutzflächen

Hauptstraße 101:
Aufgrund mangelnder Baupläne konnten Wohn- und Nutzfläche des Hauses Hauptstraße 101 nicht ermittelt werden. Da von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen wird, wurde kein Aufmaß erstellt.

Hauptstraße 101 a:

Gesamte Wohnfläche:	**808 m²**
Souterrain – Wohnung I – vorne	208 m²
Souterrain – Wohnung II – hinten	146 m²
Erdgeschoss – Wohnung III – vorne	76 m²
Erdgeschoss – Wohnung IV – Mitte	78 m²
Erdgeschoss – Wohnung V – hinten	130 m²
Obergeschoss – Wohnung VI – vorne	80 m²
Obergeschoss – Wohnung VII – hinten	90 m²
Nutzfläche (Keller):	367 m²
Gesamte gewerbliche Nutzfläche:	**404 m²**
Gewerblicher Anteil nach Flächen:	50 %

4.7 Brutto-Grundfläche (BGF)

Mit Brutto-Grundfläche bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet.

Hauptstraße 101:
Brutto-Grundfläche: **ca. 694 m²**

Hauptstraße 101a:
Brutto-Grundfläche: **ca. 2.110 m²**

4.8 Rohertrag

Hauptstraße 101:
Haus Nr. 101 steht seit 2018 komplett leer; einzelne Bereiche stehen schon wesentlich länger leer.

Hauptstraße 101 a:
Gebäude Nr. 101 a ist komplett vermietet.

Mieteinheit	Art	Fläche	Miete in €/m²	Miete in €/Monat	Miete in €/Jahr
Untergeschoss - Wohnung I	3-Zi.-Wohnung	208 m²	≈ 6,25 €	1.300,00 €	15.600,00 €
Untergeschoss - Wohnung II	3-Zi.-Wohnung	146 m²	≈ 0,00 €	0,00 €	0,00 €
Erdgeschoss - Wohnung III	2-Zi.-Wohnung	76 m²	≈ 11,00 €	836,00 €	10.032,00 €
Erdgeschoss - Wohnung IV	2-Zi.-Wohnung	78 m²	≈ 10,00 €	780,00 €	9.360,00 €
Erdgeschoss - Wohnung V	3-Zi.-Wohnung	130 m²	≈ 10,00 €	1.300,00 €	15.600,00 €
Obergeschoss - Wohnung VI	2-Zi.-Wohnung	80 m²	≈ 7,75 €	620,00 €	7.440,00 €
Obergeschoss - Wohnung VII	2-Zi.-Wohnung	90 m²	≈ 8,33 €	750,00 €	9.000,00 €
Erdgeschoss - Gewerbeeinheit	Halle	404 m²	≈ 4,21 €	1.701,00 €	20.412,00 €
Tatsächlicher Rohertrag				**7.287,00 €**	**87.444,00 €**

Es wird darauf hingewiesen, dass für Wohnung II eine pauschale Warmmiete in Höhe von 310,00 € monatlich gezahlt wird. Die durchschnittlichen Betriebskosten für Wohnraum liegen in Deutschland derzeit bei 2,17 €/m² Wohnfläche. Insofern wäre für eine 146 m² große Wohnung an Betriebskosten bereits ein monatlicher Betrag von 316,82 € von Nöten. Zudem sind im vorliegenden Fall auch noch die Stromkosten inkludiert. Im Folgenden wird daher davon ausgegangen, dass für diese Wohnung trotz Mietvertrag keine Miete erzielt wird, sondern lediglich Betriebskosten.

5 Wertermittlung

5.1 Grundsätze der Wertermittlung in Deutschland

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 Materialen nicht sichtbar und selbst den Eigentümern vielfach unbekannt sind.

In Deutschland gilt zudem seit 2010 die Immobilienwertermittlungsverordnung (kurz ImmoWertV), welche letztmalig zum 01.01.2022 überarbeitet wurde.

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. Für die Wertermittlung erforderliche Daten sind als geeignet anzusehen, wenn sie hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können. Dies kann gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung durch Indexreihen, mit Hilfe von geeigneten Umrechnungskoeffizienten, mittels marktüblicher Zu- und Abschläge oder in anderer Weise erfolgen.

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.

5.2 Eingangswerte für die Bodenwertermittlung

5.2.1 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 Bestandteile vorhanden sind, d. h. um den Wert, als wäre das Grundstück unbebaut.

5.2.2 Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Der vom Gutachterausschuss für Grundstücke in der Lage der Bewertungsobjekte abgeleitete Bodenrichtwert zum 01.01.2023 mit folgender Definition: MI I-II 500-600, d. h. ein- bis zweigeschossige Bauweise im Mischgebiet auf einem 500 m² bis 600 m² großen Grundstück, erschließungsbeitragsfrei liegt bei **370,00 €/m²**.

5.2.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

Die Merkmale des vorgenannten Richtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen der Bewertungsgrundstücke bis auf den Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksgröße hinreichend genau überein. Als Ausgangsbasis für die weitere Berechnung wird der vom Gutachterausschuss abgeleitete Wert von 370,00 €/m² verwand, der im Folgenden schrittweise umgerechnet wird.

5.2.4 Ermittlung des objektspezifisch angepassten, relativen Bodenwerts (€/m²)

Wertbeeinflussende Abweichungen:		
Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2023		370,00 €/m²
Bodenwertsteigerung in Prozent pro Jahr	0,00 %	
Differenz der Tage zwischen Richtwert und Stichtag	61 / 365	0,00 €/m²
	Summe	370,00 €/m²
Abgeleiteter, an die Verhältnisse des Bewertungsgrundstücks am Stichtag angepasster, relativer Bodenwert	**rund**	**370 €/m²**

5.3 Berechnung der Bodenwerte

Auf der Grundlage des relativen Bodenwerts werden die Bodenwerte zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2023 wie folgt berechnet:

Nutzung	Größe in m²	Bodenwertansatz	Bodenwert
Bauland Hauptstraße 101	1.295 m²	370,00 €	479.150,00 €
Bauland Hauptstraße 101 a	2.524 m²	370,00 €	933.880,00 €
Summen	**3.819 m²**		**1.413.030,00 €**

Die Grundstücksfläche in Bezug auf das Grundstück Hauptstraße 101 a wird innerhalb der Wertermittlung der Bebauung bzw. den Erträgen zugeordnet und ist dementsprechend in der Ertragswertermittlung für die Berechnung des Reinertragsanteils des Bodens anzusetzen.

5.4 Eingangswerte für das Liquidationswertverfahren

Im vorliegenden Bewertungsfall erscheint eine Sanierung des Gebäudes Hauptstraße 101 augenscheinlich unwirtschaftlich. Insofern würde ein vernünftig handelnder Marktteilnehmer die vorhandene Bebauung abreißen. Für diesen Fall bestimmt § 16, Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung, dass als Wert des Grundstücks der Bodenwert vermindert um die Abrisskosten anzusetzen ist. Insofern wird auf eine Berechnung des Ertragswerts für dieses Gebäude verzichtet und lediglich der Liquidationswert (Grundstückswert vermindert um die Abrisskosten) für Flurstück 769 berechnet. Werterhöhend sind Erträge bis zur Freilegung und Freilegungserlöse zu berücksichtigen. Beides wird im vorliegenden Fall abgesehen von der historischen Eingangstür und dem dazugehörigen Dielenfenster nicht gesehen. Eine Sachverständige für Immobilienbewertung ist jedoch nicht in der Lage, den Wert einer historischen Tür zu bestimmen.

5.5 Berechnung des Liquidationswerts

Der Liquidationswert wird zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2023 wie folgt ermittelt:

Bodenwert		479.150 €
Freilegungskosten	-	191.450 €
Vorläufiger Liquidationswert	=	287.700 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Ansatz unter Punkt 6.10.7)	+/-	0 €
Liquidationswert	=	287.700 €
Liquidationswert	**rund**	**288.000 €**

5.6 Berechnung des Verfahrenswerts im Ertragswertverfahren / Ertragswert

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert wird zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2023 wie folgt ermittelt:

Rohertrag Hauptstraße 101 a		99.252 €
Bewirtschaftungskosten[7] Hauptstraße 101 a	–	17.950 €
Reinertrag Hauptstraße 101 a	=	81.302 €
Bodenwertverzinsung - 4,00 % vom anteiligen Bodenwert Hauptstraße 101 a 933.880 €	–	37.355 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen[8] Hauptstraße 101 a	=	43.947 €
Barwertfaktor Hauptstraße 101 a - bei 4,00 % Liegenschaftszinssatz und 40 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,7928
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen Hauptstraße 101 a	≈	869.833 €
Anteiliger Bodenwert Hauptstraße 101 a	+	933.880 €
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert	=	1.803.713 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Schäden und/oder Maßnahmen, die zu Investitionen führen (Ver- und Entsorgung)	–	95.000 €
- Schäden und/oder Maßnahmen, die zu Investitionen führen (Stromversorgung)	–	15.000 €
- Rechtliche Regelung der Ver- und Entsorgung sowie von Geh- und Fahrrechten und eventuellen Stellplätzen	–	5.000 €
- Risikoabschlag wegen Altlast	–	50.000 €
- Mietabweichung Wohnung II	–	230.000 €
- Liquidationswert Flurstück 769	+	288.000 €
Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert	≈	1.696.713 €
Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert	**rund**	**1.697.000 €**

[7] 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.

[8] 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.

Die Erläuterungen, vor allem in Bezug auf die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, sind so umfangreich, dass sie in dieser Kurzversion nicht abgedruckt werden können. Es wird auf die Ausführungen im Gutachten verwiesen, welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann.

6 Verkehrswert / Marktwert

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren wurde mit 1.697.000 € ermittelt.
Ein Verfahrenswert im Sach- und / oder Vergleichswertverfahren konnte aufgrund der unter Punkt 6.4 erläuterten Gegebenheiten nicht ermittelt werden.

Der Verkehrswert / Marktwert für die mit einem Mehrfamilienhaus und einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücke Hauptstraße 101 und 101 a, 51399 Burscheid - Mitte wird zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2023 geschätzt auf

1.700.000 €

(Einemillionsiebenhunderttausend Euro).

Das entspricht bei 1.212 m² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von 1.488 €/m² oder dem 18,2-fachen Jahresrohertrag und dem 22,2-fachen Jahresreinertrag. Diese Werte wurden vom unbelasteten Verkehrswert in Höhe von 1.804.000 € und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berechnet, um die Vergleichbarkeit mit anderen Objekten bzw. den Auswertungen des Gutachterausschusses zu gewährleisten.

Fotos Hauptstraße 101 - Ansichten[9]

[9] Aus Datenschutz- und Persönlichkeitsgründen werden in dieser Zusammenfassung keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

Fotos Hauptstraße 101 a - Ansichten