

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 das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
Stormstraße 2, 42799 Leichlingen - Mitte

Amtsgericht Leverkusen, Grundbuch von Leichlingen, Gemarkung Leichlingen, Blatt 168, Flur 49/1, Flurstück 89

Leverkusen, den 20.06.2024

Unser Zeichen: 7324016

Aktenzeichen Gericht: 42 K 39/23

Der **Verkehrswert / Marktwert** wird zum Stichtag 19.04.2024 geschätzt auf **435.000 €**



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 - 74 34 292 · Fax: 0 21 71 - 74 34 290

Kontakt · E-Mail: mail@sv-buero-bruenig.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 Stormstraße 2, 42799 Leichlingen - Mitte.

Auftraggeber: Amtsgericht Leverkusen, Gerichtsstraße 9, 51379 Leverkusen.

Aktenzeichen des Auftragsgebers: 42 K 39/23.

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 19.04.2024 statt.

Beendigung der Recherche: 17.06.2024.

Wertermittlungstichtag: 19.04.2024.

Qualitätstichtag: 19.04.2024.



2 Grundstücksmerkmale

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

2.1.1 Lagebeschreibung

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen.
Kreis:	Rheinisch-Bergischer-Kreis.
Stadt:	Leichlingen.
Stadtteil:	Mitte.
Infrastruktur:	Die Verkehrsanbindung sowohl an Autobahnen und Schnellstraßen, als auch an öffentliche Verkehrsmittel ist gut. Die Innenstadt verfügt über sämtliche Geschäfte zur Erledigung des täglichen Bedarfs sowie eine Fußgängerzone. Auch Schulen und Kindergärten sind in ausreichendem Maße vorhanden. Das nächste Krankenhaus befindet sich im angrenzenden Leverkusener Stadtteil Opladen.
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt im Wohngebiet östlich des Leichlinger Zentrums.
Stormstraße:	Die Straße des Bewertungsobjekts ist eine Anliegerstraße. Das Grundstück befindet sich auf der Westseite an der Kreuzung zur Gerhard-Hauptmann-Straße.
Wohn- bzw. Geschäftslage / Lagequalität:	Als Wohnlage gut geeignet; als Geschäftslage nicht geeignet.
Umgebungsbebauung:	Ein-, aufgrund der Hanglage bis zweigeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen; meist in Doppelhaus- oder Reihenhausbebauung.

2.1.2 Gestalt und Form

Zuschnitt und Topografie:	Stark abfallendes, trapezförmiges und - aus Sicht der Stormstraße - nach Westen ausgerichtetes Grundstück mit einer Straßenfront zur Stormstraße von ca. 13 m und einer Straßenfront zur Gerhard-Hauptmann-Straße und somit einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 49 m.
---------------------------	--

2.1.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück ist über die Stormstraße und die Gerhard-Hauptmann-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 und Telefon.
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: Das Objekt ist ein einseitig angebautes 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 01.02.2024 dient diesem Gutachten als Grundlage.

Die Grundakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen.

Bestandsverzeichnis:	Amtsgericht	Bezirk	Blatt	Gemarkung
	Leverkusen	Leichlingen	168	Leichlingen

Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung gemäß Grundbuch	Größe
1	49/1	89	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Stormstraße 2	457 m ²
Grundstücksgröße:				457 m²

Rechte im Bestandsverzeichnis: Keine Eintragung.

Grundbuchlich in Abt. II gesicherte Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk; 42 K 39/23; eingetragen am 17.10.2023.

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 **Innenbereich** nach § 34 Baugesetzbuch. Dort muss sich ein Vorhaben in die gegebene (vorhandene) Bebauung einfügen. Diese ersetzt als Zulässigkeitsmaßstab die Bebauungsplanfestsetzungen. Das Einfügen in die Umgebungsbebauung gilt hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren. Ferner darf das städtebauliche Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Die Umgebungsbebauung bestimmt somit die Zulässigkeitskriterien; je homogener sich eine vorhandene Bebauung darstellt, um so mehr Anpassung an diese Bebauung ist zu verlangen.

Entspricht die Umgebungsbebauung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung, spricht man von typenreinen Baugebieten. Ein solches wird baurechtlich so behandelt, als bestünde für dieses Gebiet ein Bebauungsplan mit der entsprechenden Baugebietsfestsetzung. Es sind dann lediglich die Anlagen allgemein oder ausnahmsweise zulässig, die die entsprechende Baugebietsbestimmung der Baunutzungsverordnung aufführt (siehe die Definition weiter unten).

Umgebungsbebauung: Ein-, aufgrund der Hanglage bis zweigeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen; meist in Doppelhaus- oder Reihenhausbebauung. Das Gebiet weist die Merkmale eines reinen Wohngebiets (WR) auf.

2.2.3 Entwicklungszustand

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

2.2.4 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Derzeitige Nutzung: Vermutlich Wohnen im Zweifamilienhaus.

Zukünftige, wirtschaftlichste Folgenutzung: Wohnen im Zweifamilienhaus oder im großzügigen Einfamilienhaus.

2.2.5 Miet- bzw. Pachtverhältnisse

Miet- bzw. Pachtverhältnisse: Das Bewertungsobjekt steht derzeit leer.



3 Das Gebäude

3.1 Gebäudebeschreibung

Den Sachverständigen wurde kein Zutritt zum Gebäude gewährt, so dass die Bewertung dem äußeren Anschein nach erfolgt.

Diese Wertermittlung wird auf Grundlage der Baupläne und Baubeschreibung aus der Bauakte der Stadt Leichlingen sowie unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung, die Übereinstimmung der Bauausführung mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung sowie das Vorliegen einer Schlussabnahmebescheinigung wurden nicht überprüft. Vielfach ist dies auch nur im Zuge einer detaillierten Bestandsaufnahme durch einen Architekten prüfbar. Dies kann nicht Umfang eines Verkehrswertgutachtens sein.

Die Bauakte wurde uns von der Stadt Leichlingen als Scan zur Verfügung gestellt. Sie enthält Vorgänge aus den Jahren 1965, 1970, 1985, 1996, 1998, 2005, 2006, 2015, 2017 und 2018.

Aufgrund der Bewertung dem äußeren Anschein nach kann nicht beurteilt werden, wie das Haus derzeit von innen aufgeteilt ist. Es ist z. B. unbekannt, ob circa die Hälfte des Unterschlusses wohnlich genutzt werden oder sogar circa dreiviertel. Es ist weiterhin unbekannt, ob eine innenliegende Treppe zwischen dem Erdgeschoss und dem Dachgeschoss besteht. Auch ist unbekannt, ob sich im Erdgeschoss drei Schlafzimmer befinden oder Wände entfernt wurden. Zudem kann nicht beurteilt werden, ob sich die Küche im Erdgeschoss oder im Untergeschoss befindet.

Bei der Wertermittlung werden die formell rechtliche sowie die materiell rechtliche Legalität des äußeren Kubus des Hauses vorausgesetzt. In Bezug auf die Innenaufteilung kann hier keine Aussage gemacht werden. In den Anlagen sind die unterschiedlichen, zur Bauakte eingereichten Grundrisse der Etagen eingefügt. Es wird einem künftigen Eigentümer empfohlen, die von ihm gewählte Aufteilung und Nutzung von der Stadt Leichlingen genehmigen zu lassen.

Die in der Bauakte enthaltene Baugenehmigung zur Erweiterung des Hauses mit einer Wärmedämmung ist abgelaufen. Sollte ein künftiger Eigentümer die Dämmung des Hauses planen, ist diesbezüglich ebenfalls eine Genehmigung bei der Stadt Leichlingen einzuholen.

Zudem wurde der Eigentümer mehrfach von der Stadt Leichlingen aufgefordert, die Einfriedungsmauer abzureißen bzw. zu entfernen, da sie in ihren Ausmaßen das zulässige Maß übersteigt. Es ist davon auszugehen, dass die Stadt einen neuen Eigentümer erneut zur Entfernung der Mauer auffordern wird.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgezeigt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die, auf den Gesamtwert bezogen, nicht wertrelevant sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

3.1.1 Bauweise, Baukonzeption, Baujahr

Art des Gebäudes:	Einseitig angebautes, unterkellertes, 2-geschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.
Art des Konstruktionssystems:	Wandbausystem.
Art der Hauptbaustoffe:	Massivbaukonstruktion - vermutlich aus Kalksandsteinen und Hohlblocksteinen.
Art der Gebäudeerrichtung:	Mauerwerksbau.



Bauakte: Die Bauakte wurde dem Sachverständigenbüro von der Stadt Leichlingen als Scan zur Verfügung gestellt. Sie enthält Vorgänge aus den Jahren 1965, 1970, 1985, 1996, 1998, 2005, 2006, 2015, 2017 und 2018.

Historie: Gemäß der Bauakte ergibt sich in etwa folgende Entwicklung:

Ursprungsbaujahr ¹ :	1965
Ausbau des Dachgeschosses:	1970
Umbau zum Zweifamilienhaus inkl. Einbau der rückwärtige Gaube:	1998
Erweiterung des Dachgeschosses durch Anhebung des Daches im vorderen Bereich:	2005

Angaben darüber, wann und welche Modernisierungs- oder Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt wurden, können aufgrund der Bewertung dem äußeren Anschein nach nicht gemacht werden.

3.1.2 Ausstattung und Ausführung

Fassade: Mauerwerk mit Putz und weißem Anstrich; keine Wärmedämmung.

Im Bereich der Anhebung des Dachgeschosses Zinkverblendung; Wärmedämmung unbekannt. In diesem Bereich sind offenliegende Holzbalkenköpfe zu sehen, zwischen denen offensichtlich aufgemauert wurde.

Dach: Satteldach als Holzkonstruktion mit Betondachpfannen. Es wird davon ausgegangen, dass Unterspannbahn und Wärmedämmung vorhanden sind, zumindest aus dem Ausbaujahr 1998. Rückwärtig ist eine großzügige Flachdachgaube mit großer Fensterfläche und Ausgang auf den Balkon verbaut. Straßenseitig wurde das Dach angehoben, um die Eingangshöhe für einen separaten Eingang zu schaffen.

Keller: Betonbodenplatte mit gemauerten oder gegossenen Wänden. Des Weiteren ist die Ausstattung des Kellergeschosses bzw. Souterrains unbekannt.

Geschossdecken: Unbekannt - es macht den Anschein als ob die Decke über dem Untergeschoss aus Stahlbeton ist und die Decke über dem Erdgeschoss eine Holzbalkenkonstruktion.

Hauseingangsbereich: Zwei Hauseingangstüren aus braun eloxiertem Aluminium mit Milchglaseinsatz; feststehenden Seitenteilen und Oberlichtern im gleichen Stil; Klingeln; ein Briefkasten an der Erdgeschosstür; Außenbeleuchtung oben und unten; Eingangsüberdachung unten durch die Treppe zum Dachgeschoss, oben als Metallkonstruktion mit Plexiglas. Das Erdgeschoss verfügt über ein Eingangspodest aus Beton gegossen. Zum Dachgeschoss führt eine 16-stufige Metalltreppe mit Metallgeländer und Metallhandlauf.

¹ Der Begriff des Baujahres ist nicht definiert. In der Regel wird das Jahr der Fertigstellung als Baujahr angenommen (gemäß OLG Hamm und den Finanzverwaltungen). Mittlerweile hat die ImmoWertA diese Definition übernommen.



Treppenhaus:	Unbekannt.
Fenster:	Dunkle Kunststoff- oder Aluminiumfenster mit Isolierverglasung. Es macht den Anschein, als wurden die rückwärtigen Fenster auf Unter- und Erdgeschossniveau im Zuge der begonnenen Modernisierungsmaßnahmen erneuert. Die übrigen Fenster scheinen aus den 1970er oder 1980er Jahren zu stammen.
Heizung:	Unbekannt.
Innentüren:	Unbekannt.
Fußböden:	Unbekannt.
Innenansichten der Wände und Decken:	Unbekannt.
Elektroinstallationen:	Unbekannt.
Heizkörper:	Unbekannt.
Sanitärinstallationen:	Unbekannt.
Warmwasserversorgung:	Unbekannt.
Küchenausstattung:	Unbekannt.
Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen:	Außentreppe, Vordach, Gaube, Balkon.
Balkon:	Die Ausstattung des Balkons ist unbekannt. Es ist ein Metallgeländer vorhanden.
Außenanschlüsse am Gebäude:	Lichtauslässe im vorderen und seitlichen Hausbereich.

3.1.3 Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Nutzungseinheiten:	Vermutlich 2 Wohneinheiten.
Raumaufteilung:	Kellergeschoss / Souterrain: Unbekannt.
	Erdgeschoss: Unbekannt.
	Dachgeschoss: Unbekannt.
Grundrissgestaltung:	Unbekannt.
Lichte Raumhöhen:	Unbekannt.



Besonnung / Belichtung: Zumindest rückwärtig gut; im Übrigen unbekannt.

3.1.4 Zustand

Ausstattung: Unbekannt.

Pflegezustand: Unbekannt.

Baumängel: Unbekannt.

Bauschäden und Maßnahmen, die zu Investitionen führen: Unbekannt.

Es ist davon auszugehen, dass am und im Haus mit Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen begonnen wurde. Was geplant war und inwieweit die Maßnahmen schon abgeschlossen sind, ist unbekannt. Es macht den Anschein, als befände sich ein Großteil des Innenausbaus im Rohbauzustand.

3.1.5 Energetischer und technischer Zustand

Energetische Ausstattung: Die energetische Ausstattung ist weitestgehend unbekannt. Es ist in jedem Fall keine Wärmedämmung an der Fassade vorhanden. Ein Teil der Fenster scheinen neueren Datums zu sein, ein Teil aber auch älter. Inwieweit das Dach gedämmt ist, ist ebenfalls unbekannt. Vermutlich sind auch keine technischen Einrichtungen wie Wärmepumpe, Lüftungsanlage, Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung, Regenwasseraufbereitung oder Photovoltaikanlage vorhanden. Auch Dachbegrünungen oder versickerungsfähige Versiegelungsflächen sind 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.

Es ist unbekannt, ob ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt besteht.

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 Brenneinstellung verändert werden muss.

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.



Die letzte Wartung der Heizungsanlage ist unbekannt, ebenso die letzte Messung des Abgasverlustes durch den Schornsteinfeger. Insofern kann nicht beurteilt werden, ob die Vorgaben der Verordnung eingehalten werden. Noch ist bekannt, wie das Haus überhaupt mit Wärme und Warmwasser versorgt wird.

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) 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) ...

Es wird davon ausgegangen, dass das Dach bzw. die oberste Geschossdecke gedämmt ist, jedoch gehört es nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen für Grundstücksbewertung zu beurteilen, ob der vorgegebene Wärmedurchgangskoeffizient eingehalten wird.

Eventuell sind die Heizungsleitungen im Kellergeschoss und / oder anderen unbeheizten Räumen zu dämmen.

§ 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) ...

§ 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.

Es ist unbekannt, welche Art der Heizung und aus welchem Herstellungsjahr im Haus vorhanden ist.

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.

Barrierefreiheit in Bezug auf Türöffnungen (mind. 90 cm und schwellenfrei).

Barrierefreiheit in Bezug auf Bewegungsflächen (mind. 1,50 m x 1,50 m in Wohn-, Schlaf-, Sanitärräumen und Küche).

Aufgrund der Bewertung dem äußeren Anschein nach kann nicht beurteilt werden, inwieweit das Gebäude barrierefrei ist und ob Nachrüstungen im Rahmen des Möglichen liegen.

3.1.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Das Haus ist an Kanal, Wasser, Gas, Strom und Telefon angeschlossen.

Außenanschlüsse auf dem Grundstück:

Keine.

Befestigte Flächen:

Die Fläche vor dem Haus sowie die Fläche neben dem Haus ist mit dunkelgrauen Pflastersteinen befestigt.

Einfriedungen:

Zur Gerhard-Hauptmann-Straße und teilweise zur Stormstraße ist das Grundstück mit einer Mauer in unterschiedlichen Höhen aus Gitterkörpern, welche mit Steinen befüllt sind, eingefriedet. Am Grundstücksende wurde ein ca. 1,8 m hoher Metallzaun gesetzt.

Der Eigentümer wurde mehrfach von der Stadt Leichlingen aufgefordert, die Einfriedungsmauer abzureißen bzw. zu entfernen, da sie in ihren Ausmaßen das zulässige Maß übersteigt. Es ist davon auszugehen, dass die Stadt einen neuen Eigentümer erneut zur Entfernung der Mauer auffordern wird.

Gartenanlage und Aufwuchs: Wildwuchs.



3.2 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Resümee:

Einseitig angebautes, unterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Haus wurde ursprünglich 1965 erbaut. Aufgrund der Hanglage ist ein Großteil des Untergeschosses wohnlich als Souterrain nutzbar. Das Dachgeschoss wurde 1970 ausgebaut. Der Umbau zum Zweifamilienhaus mit separatem Eingang ins Dachgeschoss erfolgte 1998, die Anhebung des Daches 2005.

Das Haus konnte nicht von innen besichtigt werden. Gemäß Bauakte der Stadt Leichlingen erfolgten in den Jahren 2005 bis 2018 diverse Bauanträge zu Um- und Anbauten. Aufgrund der Bewertung dem äußeren Anschein nach, kann nicht beurteilt werden, wie die Grundrisse im Inneren des Hauses aktuell aussehen. Für die das Grundstück einfriedende Mauer gibt es eine Abrissverfügung.



4 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

4.1 Grundstücksgröße

Das Grundstück hat eine Größe von **457 m²**

4.2 Bebaute Fläche

122 m²

4.3 Geschossfläche

ca. **316 m²**

4.4 Grundflächenzahl (GRZ)

$$\frac{\text{Bebaute Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{122 \text{ m}^2}{457 \text{ m}^2} = \mathbf{0,3}$$

4.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

$$\frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{316 \text{ m}^2}{457 \text{ m}^2} = \mathbf{0,7}$$

4.6 Wohn- bzw. Nutzungsflächen

Gesamte Wohnfläche: ca. **240 m²**

Davon entfallen auf das Einfamilienhaus: ca. 150 m²
und auf die Dachgeschoss-Wohnung: ca. 90 m²

Nutzfläche (Keller, Garage): ca. 48 m²

4.7 Brutto-Grundfläche (BGF)

Brutto-Grundfläche Wohnhaus: **365 m²**

4.8 Rohertrag

Das Bewertungsobjekt steht derzeit leer.



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 Materialien nicht sichtbar und selbst den Eigentümern vielfach unbekannt sind.

In Deutschland gilt zudem seit 2010³ die Immobilienwertermittlungsverordnung (kurz **ImmoWertV**), welche letztmalig zum 01.01.2022 überarbeitet wurde. Sie hat faktische Bindungswirkung, wenn ihr weder Rechtsvorschriften noch die konkrete Zweckbestimmung der Verkehrswertermittlung entgegenstehen. Im September 2023 wurden zudem die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (kurz **ImmoWertA**) erlassen, welche rechtlich gesehen eine Verwaltungsvorschrift darstellen.

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.

Durch die im September 2023 verabschiedete ImmoWertA sind die Modelle der AGVGA nicht mehr von Nöten, da die Gutachterausschüsse als Behörde, die Muster-Anwendungshinweise übernehmen müssen. Damit, aber auch schon mit den Modellen der AGVGA, wurde der Spielraum der

³ Vor 2010 bestanden andere Verordnungen und Richtlinien zur Wertermittlung, welche hier aber nicht mehr zitiert werden und in Teilbereichen lediglich für zurückliegende Wertermittlungstichtage gelten. Die derzeit erstellten Verkehrswertgutachten fußen teilweise noch auf Daten, welche nach der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden, so dass aufgrund des Grundsatzes der Modellkonformität die ImmoWertV 2021 noch nicht gänzlich zum Tragen kommen kann.



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

Dies führt wiederum dazu, dass diese Modelle in unseren Gutachten zur Anwendung kommen, um die statistisch abgeleiteten Daten des Gutachterausschusses nutzen zu können und zu marktkonformen Ergebnissen zu gelangen.

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 des Bewertungsobjekts abgeleitete Bodenrichtwert zum 01.01.2024 mit folgender Definition: W I-II 500 - 600, d. h. ein- bis zweigeschossige Ein-/Zweifamilienhausbebauung auf einem 500 m² bis 600 m² großen Grundstück, erschließungsbeitragsfrei liegt bei **600,00 €/m²**.

5.2.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

Die Merkmale des vorgenannten Richtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks bis auf den Wertermittlungstichtag und die Grundstücksgröße hinreichend genau überein. Als Ausgangsbasis für die weitere Berechnung wird der vom Gutachterausschuss abgeleitete Wert von 600,00 €/m² verwandt, der im Folgenden schrittweise umgerechnet wird.

5.3 Ermittlung des Bodenwerts

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

Wertbeeinflussende Abweichungen:

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2024		600,00 €/m ²
Bodenwertsteigerung in Prozent pro Jahr	0,00 %	
Differenz der Tage zwischen Richtwert und Stichtag	109 / 365	0,00 €/m ²
Angepasst an die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag		600,00 €/m ²
Anpassung an den Zustand des Bewertungsgrundstücks		
· Grundstücksgröße	10,00 %	60,00 €/m ²
	Summe	660,00 €/m ²
Objektspezifischer, relativer Bodenwert am Stichtag	rund	660 €/m²

5.3.2 Ermittlung des absoluten Bodenwerts

Auf der Grundlage des relativen Bodenwerts wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 19.04.2024 wie folgt berechnet:

Die Grundstücksfläche mit einer Größe von 457 m² multipliziert mit dem relativen Bodenwert in Höhe von 660 €/m² hat einen absoluten, objektspezifisch angepassten Bodenwert von **301.620 €**.

Damit wird jeder Quadratmeter der 240 m² Wohnfläche durchschnittlich mit rund 1.257 € durch den Bodenwert belastet.

Die Grundstücksfläche wird innerhalb der Wertermittlung der Bebauung bzw. den Erträgen zugeordnet und ist dementsprechend

- in der Sachwertermittlung der Marktanpassung zu unterwerfen,
- in der Ertragswertermittlung für die Berechnung des Reinertragsanteils des Bodens anzusetzen.



5.4 Berechnung des Verfahrenswerts im Sachwertverfahren / Sachwert

Der Verfahrenswert im Sachwertverfahren / Sachwert wird zum Wertermittlungsstichtag 19.04.2024 wie folgt ermittelt:

Objektspezifische Normalherstellungskosten	=	860,00 €
Baupreisindex	×	181,3
Objektspezifische Normalherstellungskosten am Stichtag	=	1.559,18 €/m ²
Brutto-Grundfläche	×	365 m ²
Herstellungskosten der baulichen Anlagen I	≈	569.101 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	46.900 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen II	≈	616.001 €
Alterswertminderungsfaktor in %		43,75 %
Alterswertminderung in €	-	269.500 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	≈	346.501 €
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	10.395 €
Objektspezifischer Bodenwert	+	301.620 €
Vorläufiger Verfahrenswert / Sachwert	=	658.516 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	1,10 ×	65.852 €
Vorläufiger Verfahrenswert / Sachwert nach Marktanpassung	≈	724.368 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	+/-	0 €
Vorläufiger Verfahrenswert / Sachwert	≈	724.368 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: - Maßnahmen, die zu Investitionen führen sowie Bewertung dem äußeren Anschein nach	-	289.747 €
Verfahrenswert im Sachwertverfahren / Sachwert	≈	434.621 €
Verfahrenswert im Sachwertverfahren / Sachwert	rund	435.000 €



5.5 Berechnung des Verfahrenswerts im Ertragswertverfahren / Ertragswert

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert wird zum Wertermittlungsstichtag 19.04.2024 wie folgt ermittelt:

Rohertrag		24.840 €
Bewirtschaftungskosten ⁴	-	<u>4.016 €</u>
Reinertrag	=	20.824 €
Bodenwertverzinsung - 2,10 % vom objektspezifischen Bodenwert 301.620 €	-	<u>6.334 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ⁵	=	14.490 €
Barwertfaktor - bei 2,10 % Liegenschaftszinssatz und 45 Jahren Restnutzungsdauer	×	<u>28,9285</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	≈	419.174 €
Objektspezifischer Bodenwert	+	<u>301.620 €</u>
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert nach Marktanpassung	=	720.794 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	+/-	<u>288.318 €</u>
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert	≈	720.794 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: - Maßnahmen, die zu Investitionen führen und Bewertung dem äußeren Anschein nach	-	<u>288.318 €</u>
Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert	≈	432.476 €
Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert	rund	432.000 €

⁴ Die hier in Abzug gebrachten Bewirtschaftungskosten sind eine Modellgröße (siehe die Erläuterungen unter Punkt 6.6.3 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.

⁵ 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 Verfahrenswert im Sachwertverfahren wurde mit 435.000 € ermittelt.

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren liegt bei 432.000 €.

Ein Verfahrenswert Vergleichswertverfahren konnten aufgrund der unter Punkt 6.4 erläuterten Gegebenheiten 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 Stormstraße 2, 42799 Leichlingen - Mitte wird zum Wertermittlungstichtag 19.04.2024 geschätzt auf

435.000 €

(Vierhundertfünfunddreißigtausend Euro).

Das entspricht bei 240 m² Wohnfläche einem Wert von 3.017 €/m² oder dem 29,1-fachen Jahresrohertrag und dem 34,8-fachen Jahresreinertrag. Diese Werte wurden vom **unbelasteten Verkehrswert** in Höhe von **724.000 €** und ohne Berücksichtigung der unter Punkt 6.4.9 bzw. 6.6.8 genannten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berechnet, um die Vergleichbarkeit mit anderen Objekten bzw. den Auswertungen des Gutachterausschusses zu gewährleisten.



Fotos - Ansichten und Garten



Fotos - einige Detailaufnahmen

