



Andreas Kötter
Dipl. Ing. Architekt

Blumenthalstraße 23
50670 Köln

Niederlassung Osnabrück
Rheiner Landstraße 195 a
49078 Osnabrück

INTERNETEXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

042 K 044/22

Köln
der 06.03.2023
Bearb. Nr. AK-22-095

Betroffenes Objekt:

Eigentumswohnung WE Nr. L 5
Stefan-Zweig-Straße 1
51377 Leverkusen

Auftraggeber:

Amtsgericht Leverkusen
Postfach
51367 Leverkusen

Wertermittlungstichtag: 01.02.2023

Verkehrswert:

Wohnung WE Nr. L 5	224.000,00 €
./ 10 % Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	<u>22.000,00 €</u>
	202.000,00 €

nach § 194 ff. BauGB



Bei diesem Internetexposé handelt es sich um eine stark gekürzte Version des Originalgutachtens. Das Originalgutachten kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes eingesehen werden.

Immobilien Gutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke
(Markt- und Beleihungswertermittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)

1. Allgemeines

1.1 Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Bewertungsobjekt

Eigentumswohnung WE Nr. L 5

Stefan-Zweig-Straße 1

51377 Leverkusen

1.2.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Wohnung WE Nr. L 5 und Sondereigentum an dem Keller Nr. L 5

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 21.10.2022 / Abdruck 28.12.2022):

Grundbuch von Schlebusch, Blatt 10385

Lfd. Nr. 1

178 / 1.000 Miteigentumsanteil

Gemarkung von Schlebusch, Flur 57, Flurstück 742 = 856,00 m²

1.3 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

1.3.1 Eintragungen im Grundbuch

Abtl. II des Grundbuches Blatt 10385

Lfd. Nr. 1 zu 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorienstationsrecht) für die Energieversorgung Leverkusen GmbH (EVL) in Leverkusen..... Eingetragen am 28. November 1996 ... übertragen am 01. Dezember 1997.

Lfd. Nr. 18 zu 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Leverkusen, 042 K 44/22). Eingetragen am 21.10.2022.

Die Eintragungen beeinflussen den Verkehrswert nicht.

1.3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen v. 31.01.2023) liegt für das Bewertungsobjekt eine Vereinigungsbaulast vor.

Band IV 904 866
Baulastenverzeichnis von Leverkusen. Baulastenblatt Nr. 366 Seite 1
Grundstück Leverkusen, Th -Heuß-Ring, St.-Zweig-Str
Gemarkung Schlebusch , Flur 19; 57 Flurstück 464; 575 ^{483-515;} 725-747

Lfd. Nr.	Inhalt	Bemerkungen
1	<p>Verpflichtung im Sinne der Verpflichtungserklärung vom 24.04.97</p> <p>anzuerkennen, dass die Flurstücke 464 und 575 als ein einheitliches Baugrundstück gelten.</p> <p>Leverkusen, 28.04.97 eingetragen am 28.04.97</p> 	<p>Die Bezeichnung des Flurstückes 575 hat sich geändert in 725-747.</p> <p>Leverkusen, 03.02.98</p>  <p>Die Bezeichnung des Flurstücks 464 (Flur 19) hat sich geändert in 483 bis 515.</p> <p>Leverkusen, 20.07.06</p> 

Die Eintragungen beeinflussen den Verkehrswert nicht.

1.3.3 Planungsrecht / Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes, die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bzw. den Angaben des Flächennutzungsplans - hier Wohnbaufläche.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Bebauung und der ggf. vorliegenden Bauzeichnungen, Beschreibungen und Berechnungen durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen mit den vorliegenden Unterlagen wurde nicht im Detail überprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

1.3.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach telefonischer Amtsauskunft (Stadt Leverkusen vom 17.01.2023) sind die grundstücksbezogenen Beiträge für das Bewertungsobjekt für den jetzigen Ausbauzustand endgültig abgerechnet.

1.3.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt. Erträge aus Vermietung sind nicht bekannt geworden. Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen vom 20.01.2023) ist das Objekt mit öffentlichen Mitteln zum Zweck des Erwerbs von Wohnungseigentum gefördert. Es gibt kein Wohnungsbelegungsrecht. Die öffentliche Förderung beeinflusst den Verkehrswert nicht.

1.3.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen vom 17.01.2023) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

1.3.7 Energieausweis

Ein Energieausweis hat vorgelegen.

Endenergieverbrauch 146 KWh/(m²a)

Primärenergie 102 KWh/(m²a)

1.3.8 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.

1.4 Vorbemerkung

Bei dem Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen – eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Die vorhandenen Unterlagen wurden mit den örtlichen Gegebenheiten stichprobenhaft auf ausreichende Übereinstimmung mit den Bauplänen verglichen. Es wurden keine Raum- und Gebäudemaße genommen.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Die Angaben beziehen sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zu verdeckten Konstruktionen, zu nicht erkennbaren und verdeckten Mängeln, zu sonstigen nicht feststellbaren Grundstücksgegebenheiten (z.B. Altlasten) u.a. aufgrund unvollständiger bzw. vorenthaltener Informationen können keine wertbeurteilenden Erklärungen abgegeben werden. Die Angaben dazu beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen unter Haftungsausschluss. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall – und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.

Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierzu wären besondere Fach – und Sachkenntnisse, sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Es wurden keine Prüfungen hinsichtlich Anforderungen der möglicherweise aus der Energiesparverordnung (EnEV) resultierenden Nachrüstungspflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus der EnEV resultierenden Nachrüstungspflichten, als auch die bei Neubau, Umbau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards. Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben der EnEV eingehalten werden und die daraus entstehenden Kosten somit mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt sind. Die baurechtliche Genehmigung der baulichen Anlagen wird unterstellt.

1.5 Fotos

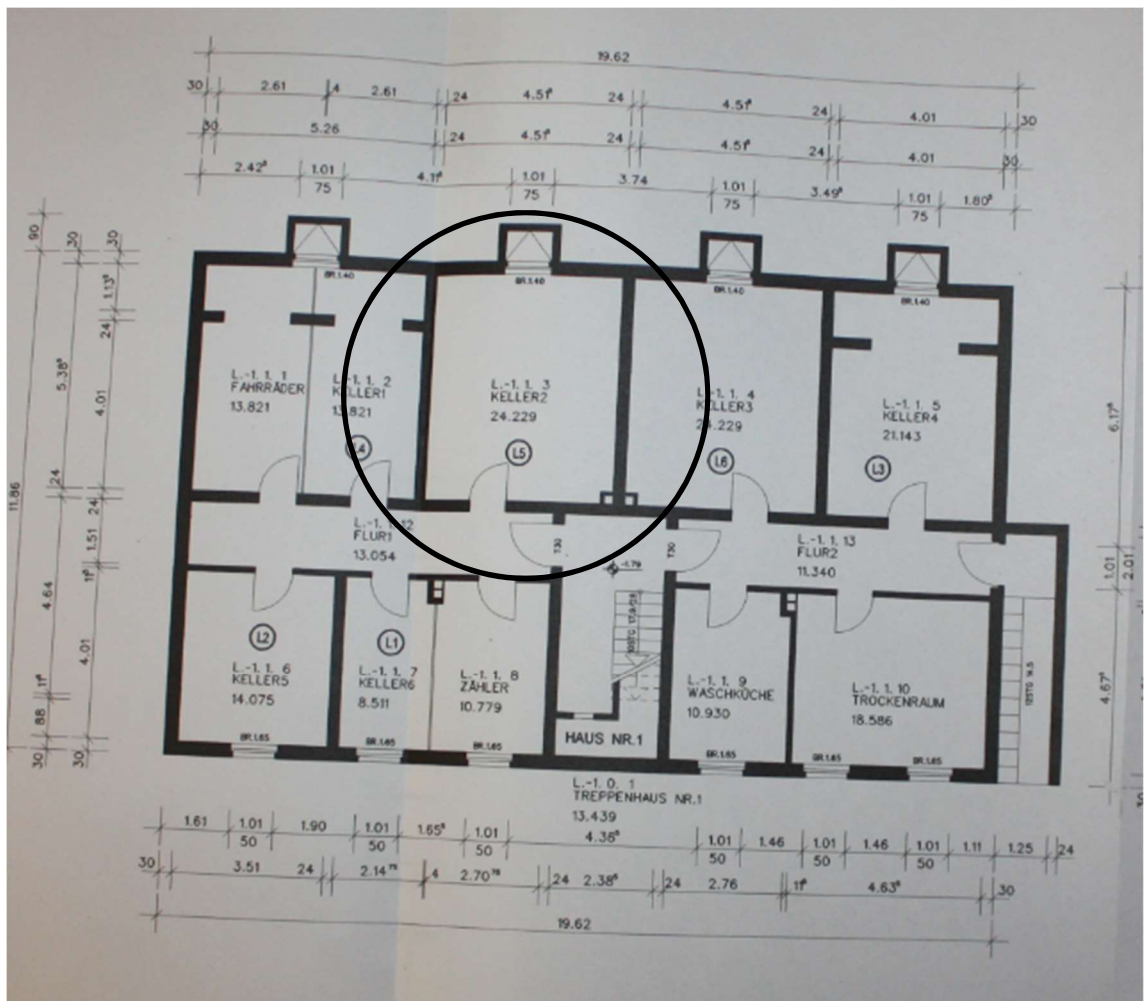


1) Nordostansicht

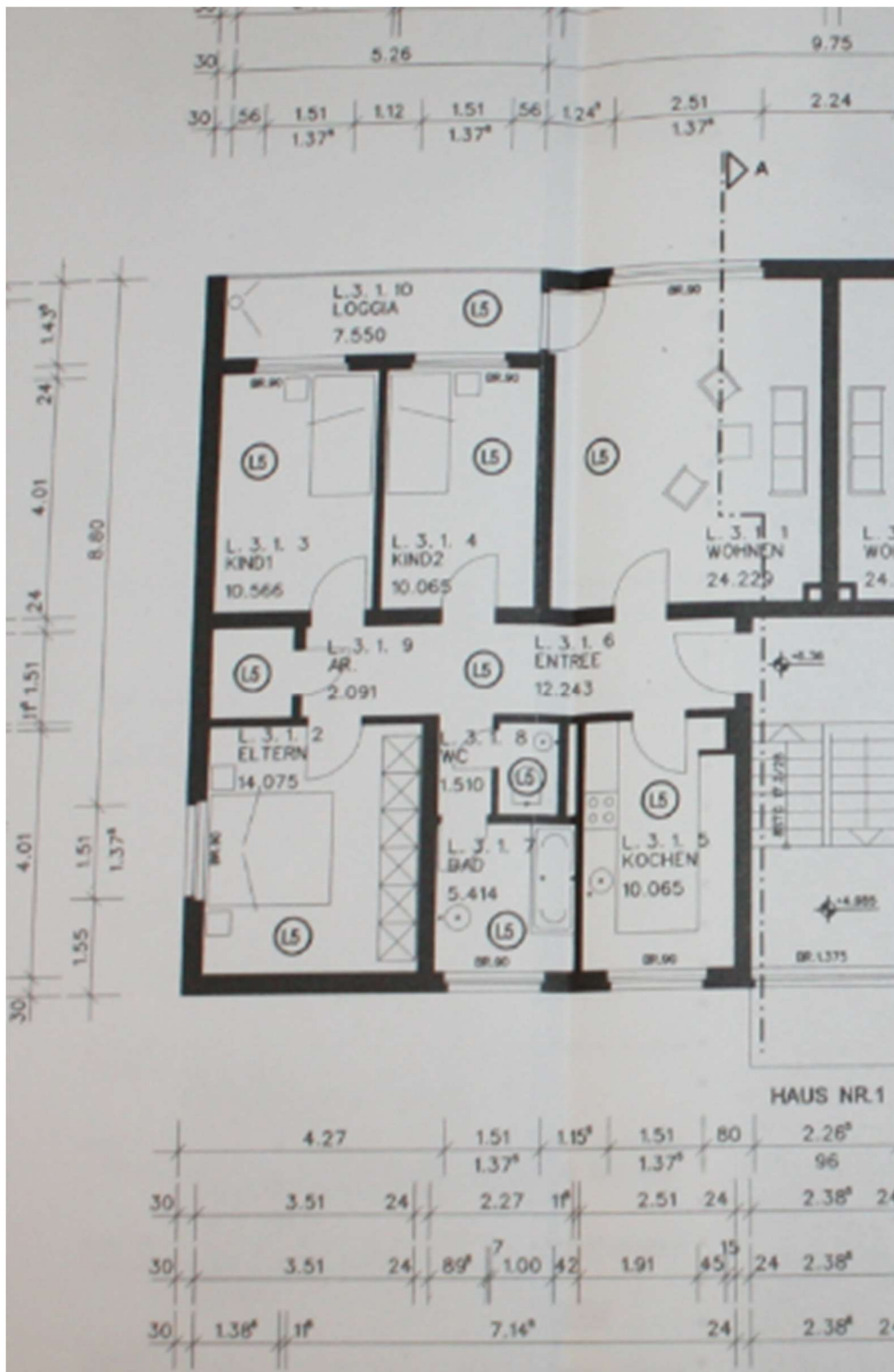


2) Südansicht

1.6 Baupläne
(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)



Grundriss Kellergeschoss / Abstellraum Nr. L 5



Grundriss 2. Obergeschoss links / WE L 5

2. Bebauung

2.1.1 Objektart und Baudaten

Unterkellertes, dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Flachdach.

Baujahr 1966

Teilungserklärung v. 04.05.1997

Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 13.03.1997

Modernisierungen:

Modernisierung Gemeinschaftseigentum Baujahr unbekannt / Vermutlich 1997 im Rahmen der Aufteilung

- Fassadendämmung
- Fenster / Hauseingangstür

Konventionelle Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklasse.

2.1.2 Rohbau

Gründung:

Vermutlich Betonfundamente und Stahlbetonbodenplatte.

Außenwände:

Kellergeschoss vermutlich Betonwände.

Obergeschosse vermutlich Mauerwerkswände mit Wärmedämmverbundsystem, Giebelseiten mit Klinkerriemchenbekleidung.

Innenwände:

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

Decken:

Geschossdecken als Stahlbetondecken.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Flachdach vermutlich als Betondecke vermutlich mit bituminöser Abdichtung und baualtersklassentypischer Wärmedämmung.

Fassaden:

Farbige helle Putzfassaden bzw. rote Klinkersteinfassade mit weißen Fenstern. Gliederung der Südfassade durch Balkone.

Weitgehend normale baualterstypische Mehrfamilienwohnhausgestaltung.

2.1.3 **Ausbau/Ausstattung:**

Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Wohnung WE L 5:

Wand- und Deckenbehandlung:

Keine Angaben.

Fenster:

Kunststofffenster.

Türen:

Wohnungseingangstür glatte Holztür mit Holzzarge.

Innentüren keine Angaben.

Fußböden:

Keine Angaben.

Sanitärinstallation:

Keine Angaben.

Elektroinstallation:

Keine Angaben.

Heizungsart:

Nah-/Fernwärme gemäß Energieausweis.

Besondere Einbauten / Zubehör:

Keine Angaben.

Gemeinschaftseigentum:

Treppenhaus mit Betonwerksteinoberboden und Betonwerksteinstufen, Stahlgeländer. Hauseingangstür als Aluelement mit Isolierverglasung.

2.1.4 Ausstattungsklassifikation

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht vermutlich weitgehend dem durchschnittlichen, zweckmäßigen Qualitätsstandard der Baualtersklasse.

2.1.5 Außenanlagen

Hauszuwegung mit Betonsteinplattenbelag. Vorgarten und Hausgarten gärtnerisch gestaltet.

2.1.6 Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Für die Wertermittlung ist das Baualter, die Gesamtnutzungsdauer (Anlage 1 ImmoWertV) und die Restnutzungsdauer festzulegen.

	Baujahr	Alter:	Gesamtnutzungsdauer
(I) Wohnhaus	1966	57 Jahre	80 Jahre

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes konnte nicht durchgeführt werden.

Unter Berücksichtigung des Gesamteindrucks des Bewertungsobjektes (Gemeinschaftseigentums) ist es hier sachgerecht, im Rahmen der Wertermittlung eine fiktive Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren zu berücksichtigen.

Restnutzungsdauer bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung des gesamten Bewertungsobjektes sachverständig geschätzt:

(I) Wohnhaus 40 Jahre (wertrelevantes Baujahr 1983)

2.1.7 Wohn- und Nutzflächenberechnung

(s. Anlage 1)

Die Wohnfläche konnte nicht aufgemessen werden.

Die Flächen wurden den Planunterlagen entnommen.

Wohnfläche WE Nr. L 5 rd. 93,00 m²

2.2 Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung- hier keine Innenbesichtigung möglich - beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das Baualter weitgehend normalen, baualterstypischen Bau- und Instandhaltungszustand / gepflegter optischer Gesamteindruck. Die objekttypische Wertminderung durch Alterung und Abnutzung wird durch die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt, darüberhinausgehende Kosten zur Beseitigung von Bauschäden / Baumängel sowie Reparatur- und Instandhaltungsschau (zur Substanzerhaltung, keine Modernisierungsmaßnahmen) werden besonders berücksichtigt durch Pauschalabzug. Die Höhe des Marktabschlages ist nicht identisch mit dem Investitionsbedarf, er dient lediglich der Angleichung an den Wert in altersgemäßen Normalzustand, unter Beachtung einer marktüblichen Akzeptanz. Dieser Betrag ist nicht rechnerisch ermittelt, sondern stellt als Minderungsbetrag einen reinen Schätzwert dar. Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den, im Falle einer Instandsetzung bzw. Vollsanierung, tatsächlich anfallenden Kosten.

Baumängel / Bauschäden

Wohnungseigentum

- Keine im Rahmen der Ortsbesichtigung – hier ohne Innenbesichtigung – erkennbaren Baumängel bzw. Bauschäden für den Stichtag.

Gemeinschaftseigentum:

- Keine im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbaren Baumängel bzw. Bauschäden für den Stichtag.

2.2.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden - pauschal - = 0,00 €

2.2.2 Nutzung / Konzeption

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Vierzimmerwohnung im 2. Obergeschoss im Haus Stefan-Zweig-Straße 1.

Das Bewertungsobjekt wurde 1966 als unterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Flachdach errichtet. Die Eigentumswohnanlage besteht aus sechs Wohneinheiten, kleine bis mittlere Objektgröße.

Wohnung WE Nr. L 5

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss links und hat eine Wohnfläche von rd. 93,00 m². Vierzimmerwohnung mit Diele, Küche, WC, Bad, Abstellraum und Loggia. Der Grundriss entspricht in Funktionszuordnung und Zuschnitt durchschnittlichen Nutzungsansprüchen. Die Raumgrößen, Raumhöhen und Belichtung / Belüftung sind vermutlich weitgehend normal.

Der Wohnung ist ein Abstellraum im Kellergeschoss zugeordnet.

2.3 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit ist in einer Wohnnutzung zu sehen. Die Marktchancen und Vermarktungsmöglichkeiten (Verkauf/Vermietung) sind als Eigentumswohnung gegeben.

Größe, Grundrissgestaltung und Ausstattung (vermutlich) sind nicht so individuell, dass nicht ein größerer Interessentenkreis angesprochen würde.

Vor dem Hintergrund der zum Stichtag globalen Unsicherheiten (Ukrainekrieg) und dem steigenden Zinsniveaus ist aber eine deutliche Kaufzurückhaltung der Marktteilnehmer zu verzeichnen.

Es ist eine mittelfristige Vermarktungsdauer zu erwarten.