

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten
Zuständig: IHK
Osnabrück – Emsland
Grafschaft Bentheim



Andreas Kötter
Dipl. Ing. Architekt

Sachverständigenbüro Kötter – Blumenthalstraße 23 – 50670 Köln

An das
Amtsgericht Leverkusen
Postfach
51367 Leverkusen

fon
fax
email

Blumenthalstraße 23
50670 Köln
0221-94648620
0221-94648621
info@koetter-sachverstaendige.de
www.koetter-sachverstaendige.de

Niederlassung Osnabrück
Rheiner Landstraße 195 a
49078 Osnabrück
0541-981150

Ihr Zeichen 042 K 49/24 Ihre Nachricht vom 21.01.2025

Köln
der

02.07.2025

Bearb. Nr.

AK-25-017 - gekürzte Ausfert.

Gekürzte digitale Gutachtenversion

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren betreffend das in dem Grundbuch von Bürrig, Blatt 6686, eingetragene Grundstück:

Lfd. Nr. 1

Flur 16, Flurstück 674, Gebäude- und Freifläche,
Gutenbergstr. 24

Lfd. Nr. 2

Flur 16, Flurstück 675, Gebäude- und Freifläche,
Gutenbergstr. 24

Betroffenes Objekt:

Zweifamilienhaus

Gutenbergstr. 24

51373 Leverkusen

Wertermittlungsstichtag: 05.04.2025

Verkehrswert 564.000,00 €

./ 10 % Sicherheitsabschlag wegen

fehlender Innenbesichtigung 56.000,00 €

508.000,00 €

nach § 194 ff. BauGB



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

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)

1. Auftrag und Auftraggeber

Schriftlicher Auftrag durch das Amtsgericht Leverkusen 21.01.2025 zur schriftlichen Gutachtenerstattung lt. Beschluss vom 21.01.2025.

2. Allgemeines

2.1 Zweck des Gutachtens

Verkehrswernermittlung nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren.

2.2 Definition Verkehrswert (= Marktwert)

Nach dem Baugesetzbuch § 194 wird „der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im Klartext: Beim Verkehrswert handelt es sich nicht um irgendeinen Rechenwert, sondern um einen Marktwert, der am Immobilienmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungszeitpunkt erzielt werden würde.

Das heißt aber auch, das bei einem Verkauf bzw. Kauf einer Immobilie der sich im Einzelfall ergebene Preis, sich nicht unbedingt mit dem sorgfältig ermittelten Marktwert deckt – da bei einem konkreten Verkauf alle individuellen Gegebenheiten des Geschäfts in den Preis einfließen, insbesondere die jeweiligen Konkurrenzverhältnisse.

„Der Preis einer Sache muss nicht Ihrem Wert entsprechen“ - BGH -Urteil vom 25. Oktober 1967 AZ. VIII ZR 215/66.

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung.

2.3 Bewertungsobjekt

Bebautes Grundstück:

Gutenbergstr. 24, 51373 Leverkusen

2.3.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 18.11.2024 / Abdruck 18.11.2024):

Grundbuch von Bürrig, Blatt 6686

Gemarkung von Bürrig, Flur 16,

Lfd. Nr. 1, Flurstück 674 = 224,00 m²

Gebäude- und Freifläche, Gutenbergstr. 24

Lfd. Nr. 2, Flurstück 675 = 372,00 m²

Gebäude- und Freifläche, Gutenbergstr. 24

Gesamte Grundstücksfläche = 596,00 m².

2.4 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 18.02.2025/06.03.2025 wurde das Amtsgericht Leverkusen und die Beteiligten vom Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand am 05.04.2025 durch den unterzeichnenden Sachverständigen statt.

Das Objekt war nicht zugänglich, die Mieter haben den Zutritt verwehrt. Der Eigentümer war anwesend, eine Innenbesichtigung wurde auch nach weiteren Anfragen nicht gestattet.

2.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

05.04.2025

2.6 Grundlagen der Wertermittlung

- Gesetze und Verordnungen für die Wertermittlung in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag bzw. zum jeweiligen Wertermittlungsverfahren modellkonformen Fassung.
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 / ImmoWertA
 - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
 - Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)

- Marktberichte und Datensammlungen
 - Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
 - Immobilienpreisspiegel des IVD - Immobilienverband Deutschland
 - Mietspiegel

- Auskünfte und Akteneinsicht im für die Wertermittlung notwendigen Umfang bei den örtlichen Ämtern, Behörden und ggf. WEG-Verwaltung

2.7 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

2.7.1 Eintragungen im Grundbuch

Eintragungen in Abtl. II des Grundbuches:

Lfd. Nr. 2 zu 1, 2

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Leverkusen, 42 L 49/24). Eingetragen am 18.11.2024.

Die Eintragung beeinflusst den Verkehrswert nicht.

Lfd. Nr. 3 zu 1, 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Leverkusen, 42 K 49/24). Eingetragen am 18.11.2024.

Die Eintragung beeinflusst den Verkehrswert nicht.

2.7.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach tel. Amtsauskunft (Stadt Leverkusen v. 27.01.2025) liegt für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

2.7.3 Planungsrecht / Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplanes 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“- 2. Änd. (Internetrecherche Geoportal v. 27.01.2025) mit der Ausweisung WR, II, GRZ 0,4, GFZ 0,8, offene Bauweise.



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 konnte nicht überprüft werden.

Aufgrund der Außenbesichtigung liegt augenscheinlich eine Abweichung von der genehmigten Planung „Zweifamilienhaus“ vor. Die Abweichung wird unter den „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ berücksichtigt.

2.7.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach Amtsauskunft (tel. Stadt Leverkusen v. 27.01.2025) sind die grundstücksbezogenen Beiträge für das Bewertungsobjekt für den jetzigen Ausbauzustand endgültig abgerechnet.

2.7.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist vermietet.

Angaben s. Originalgutachten

Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen vom 28.01.2025) liegt keine öffentliche Förderung vor.

2.7.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen v. 04.02.2025) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

2.7.7 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

2.7.8 Denkmalschutz

Nach vorliegenden Informationen steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

2.8 Vorbemerkung

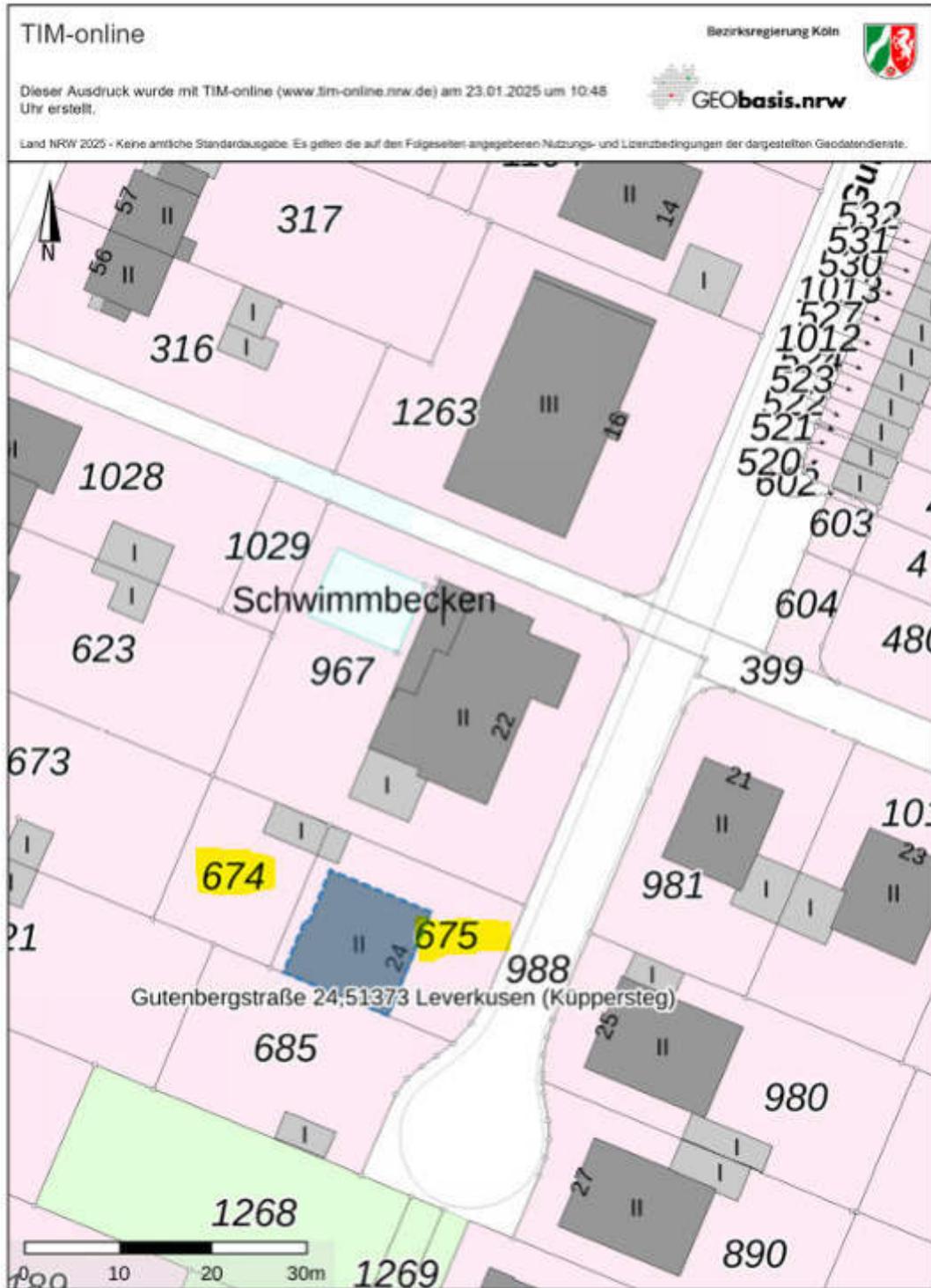
Bei dem Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen – eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Die vorhandenen Unterlagen wurden nicht mit den örtlichen Gegebenheiten stichprobenhaft auf ausreichende Übereinstimmung mit den Bauplänen verglichen. Es wurden keine Raum-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

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

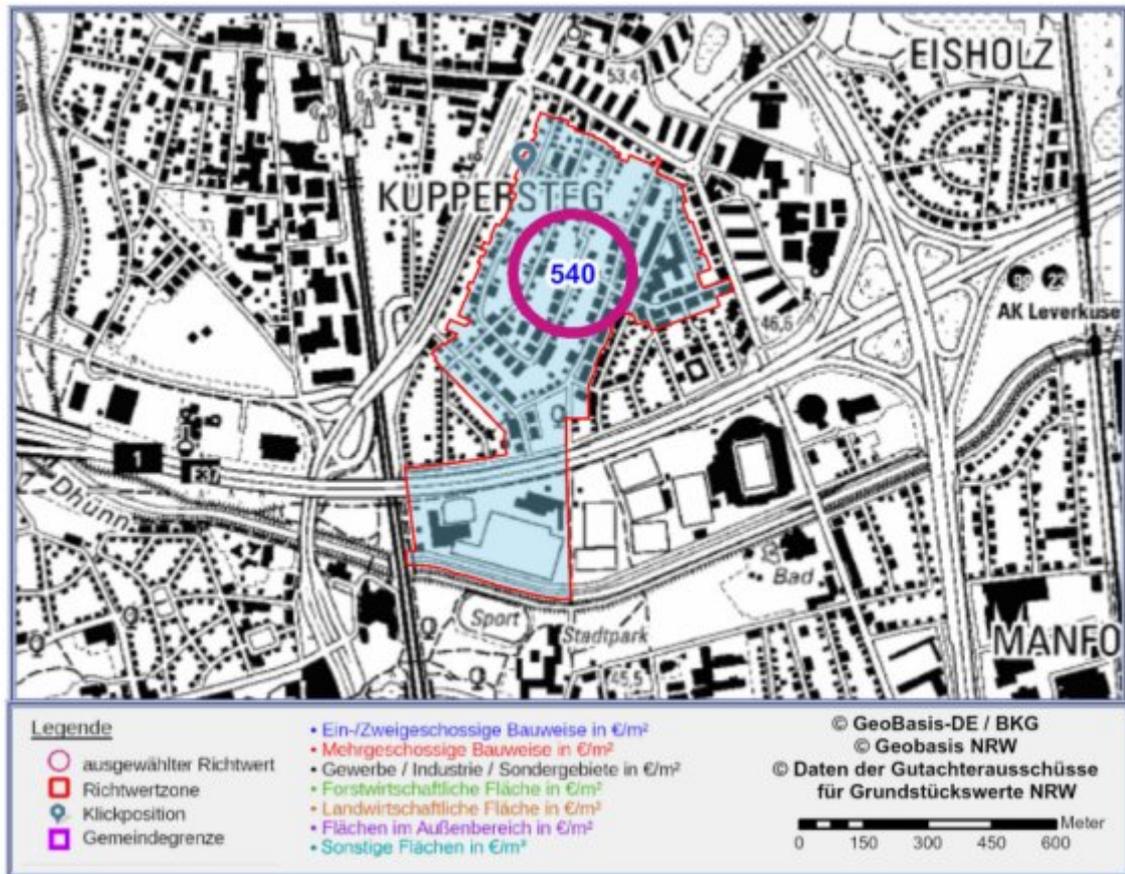
Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierzu wären besondere Fach – und Sachkenntnisse, sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung.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

2.9 Planunterlagen

2.9.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



2.9.2 Auszug Bodenrichtwertkarte



Lage und Wert	
Gemeinde	Leverkusen
Postleitzahl	51373
Ortsteil	Küppersteg
Bodenrichtwertnummer	4171
Bodenrichtwert	540 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	Doppelhaushälften
Geschosszahl	I-II
Tiefe	40 m
Breite	12 m
Fläche	480 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	490 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Richtwerttyp 1.4
Freies Feld	Damaschkestraße, Am Neuenhof, Bebelstraße, Franz-Hitze-Straße, Thomas-Dehler-Straße

2.10 Fotos



1) Ostansicht



2) Nordostansicht



3) Hauseingang



4) Südostansicht



5) Westansicht



6) Garten



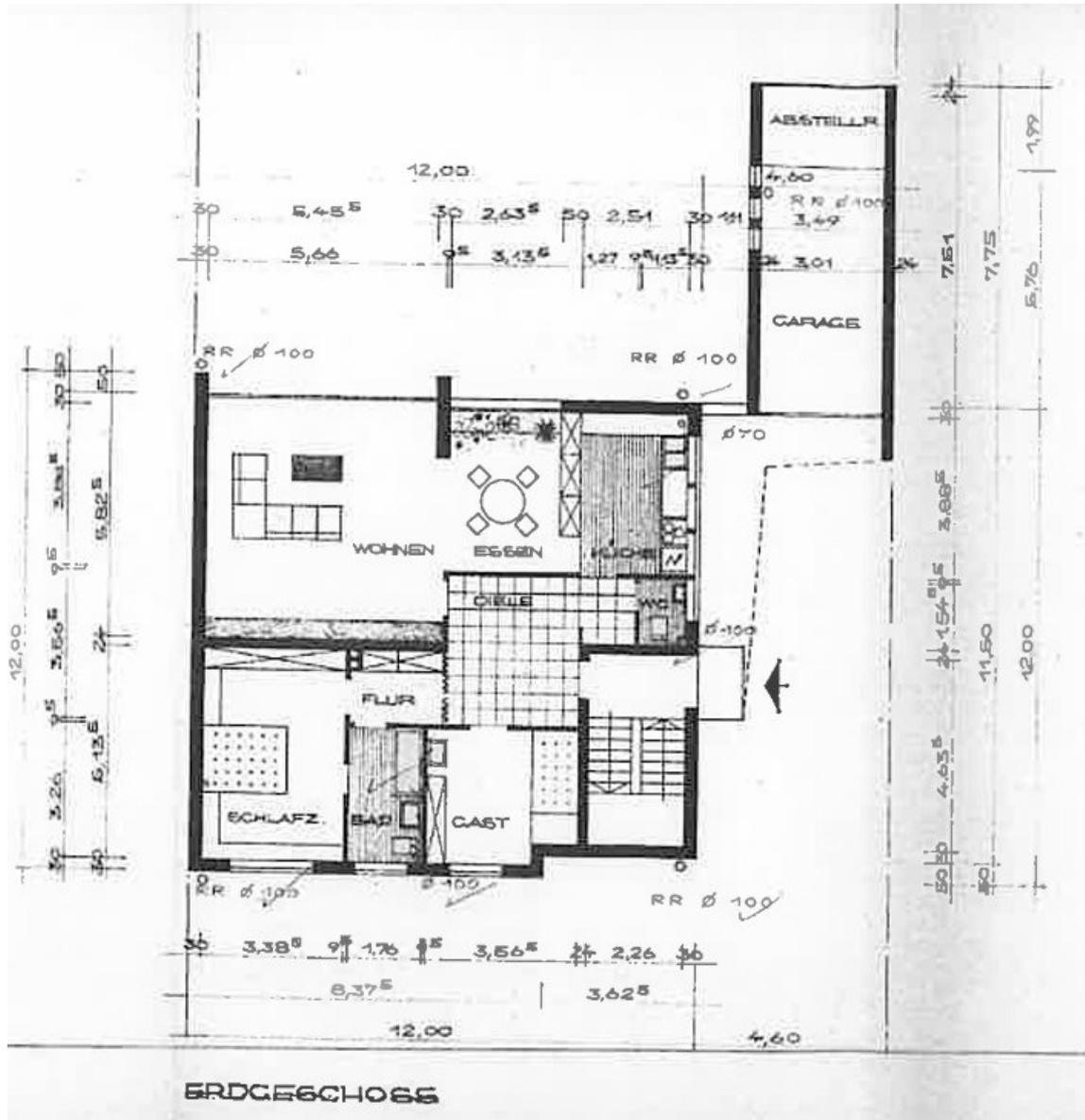
7) Kelleraußentreppe



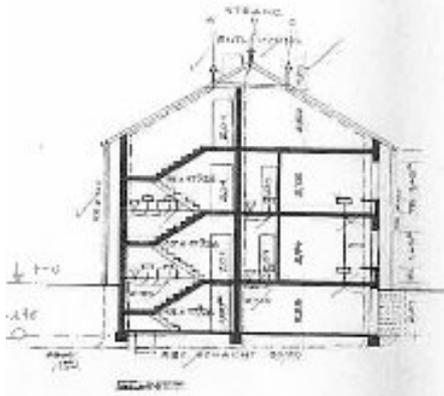
8) Garage mit Wintergartenanbau



9) Garage - Bad



Grundriss Erdgeschoss



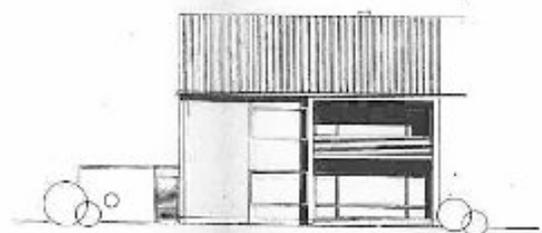
Schnitt



Ostansicht



Südansicht



Westansicht

3. Objektbeschreibung

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

3.1 Makrolage

In der Stadt Leverkusen, kreisfreie Stadt und Mittelzentrum im südlichen Nordrhein-Westfalen, leben ca. 170.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 79 km².

Die Stadt ist in drei Stadtbezirke eingeteilt.

Stadtbezirk I mit den Stadtteilen Wiesdorf, Manfort, Rheindorf und Hitdorf.

Stadtbezirk II mit den Stadtteilen Opladen, Küppersteg, Bürrig, Quettingen und Bergisch Neukirchen.

Stadtbezirk III mit den Stadtteilen Schlebusch, Steinbüchel, Lützenkirchen und Alkenrath.

Das Wirtschaftsleben von Leverkusen ist durch die Chemie- und Pharmaindustrie (Bayer, Kronos) geprägt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtbezirk II, Stadtteil Küppersteg, innerhalb einer geschlossenen Bebauung.

Die Bebauung in diesem Bereich besteht überwiegend aus zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen und kleinen Mehrfamilienhäusern.

Entfernungen:

Stadtteilmittelpunkt Küppersteg ca. 0,5 km

Stadtmittelpunkt Leverkusen ca. 2,0 km

Hauptbahnhof Köln mit Intercityanschluss ca. 23,0 km

Autobahnanschlussstelle „A 3“ ca. 2,0 km

Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs fußläufig

Flughafen „Köln/Bonn“ in ca. 30 Autominuten Entfernung.

Die infrastrukturelle Versorgung ist Stadtteilzentrum von Küppersteg umfassend gesichert, erweiterte Angebote in der Innenstadt von Leverkusen.

3.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück ist ein Reihengrundstück und besteht aus 2 Flurstücken (Flurstück 675 und 674) und liegt an der Gutenbergstraße. Erschließung und Zugänglichkeit von der Gutenbergstraße aus. Der Grundstückszuschnitt ist regelmäßig, Grundstücksbreite ca. 16,60 m, Grundstückstiefe ca. 36,00 m. Das gesamte Grundstück hat eine Größe von 596,00 m². Das Grundstück hat eine Ost-West Ausrichtung und eine normale Höhenlage zur Straße. Das Gelände fällt zum Garten hin ab. Vermutlich normale Belastbarkeit des Bodens und Grundwasserstand unter Gründungssohle.

Die Gutenbergstraße (Sackgasse) ist in diesem Bereich eine ausgebaute öffentliche Straße, mit asphaltierter Fahrbahn, zweiseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung. Parken entlang der Straße möglich. Hausanschlüsse zum Grundstück (Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon, Kanalisation) vermutlich vorhanden.

Emissionen / Immissionen



www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de

Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr. Keine Beeinträchtigungen durch Schienenverkehr, Flugverkehr und Industrie (Quelle: Umgebungslärm NRW, Ministerium für Umwelt NRW).

Lagequalifikation:

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen, Wohnumfeld und Bevölkerungsstruktur weitgehend normale Wohnlage, Stadtteil Küppersteg.

3.3 Bebauung

3.3.1 Objektart und Baudaten

(I) Wohnhaus

Baugenehmigung als unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und Garage. Das Objekt steht auf der linken Seite grenzständig.

Bauschein v. 03.07.1967

Baujahr vermutlich 1967

Konventionelle Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklasse.

Nach Angabe der Zwangsverwaltung wird das Objekt als Vierfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss genutzt. Für diese Nutzung liegt keine Baugenehmigung vor. An die Garage ist ein Wintergarten angebaut, auch dafür liegt keine Baugenehmigung vor. Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage der genehmigten Zweifamilienhausnutzung. Der ungenehmigte Ausbau/Anbau wird als „Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ berücksichtigt.

(II) Garagengebäude

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Garagengebäude mit Flachdach.

Baujahr vermutlich 1967

3.3.2 Rohbau

Die Beschreibung wurde den zur Verfügung stehenden Unterlagen/Fotos entnommen. Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

(I) Wohnhaus

Gründung:

Vermutlich Betonfundamente und Betonbodenplatte.

Außenwände:

Kellergeschoss massiv.

Obergeschosse massiv.

Innenwände:

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

Decken:

Geschossdecken als Stahlbetondecken. Dachgeschossdecke als Kehlbalckenlage des Dachstuhls.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Satteldach als Holzkonstruktion mit Tonziegeleindeckung.

Fassaden:

Graue Putzfassade mit dunklen Dachflächen und dunklen Fenstern, keine ergänzende Wärmedämmung.

(II) Garagengebäude

Gargengebäude in der Massivbauweise des Wohnhauses.

3.3.3 **Ausbau/Ausstattung:**

Die Beschreibung wurde den zur Verfügung stehenden Unterlagen/Fotos entnommen. Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Wand- und Deckenbehandlung:

Überwiegend Tapete, Bäder mit Wandfliesen, Küchen mit Fliesenspiegel.

Fenster:

Holzfenster mit Isolierverglasung, tlw. Rollläden.

Türen:

Holztüren in Holzzargen.

Fußböden:

Unterschiedliche Beläge, u. a. Würfelparkett, Bodenfliesen, Laminat.

Treppen:

Obergeschoss Stahltreppe mit Holzstufen.

Sanitärinstallation:

Küchen mit Installationsanschlüssen. Bäder mit WC-Anlage (stehend/ hängend mit Auf-/Unterputzpülkasten), Waschtisch und Dusche, im Dachgeschoss mit Badewanne.

Elektroinstallation:

Keine Angabe.

Heizungsart:

Gasheizung (n. Angabe Eigentümer Bj. 1995, defekt), Warmwasserspeicher, Wärmeabgabe über Radiatoren.

Besondere Einbauten / Zubehör:

Terrasse mit Markise, Balkon, Kelleraußentreppe als Betontreppe.

3.3.4 Ausstattungsklassifizierung

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht vermutlich weitgehend dem normalen baualtersklassentypischen Qualitätsstandard des Erstellungsjahres, bzw. der Modernisierungsjahre.

3.3.5 Außenanlagen

Hauszuwegung, Garagenzufahrt und Terrasse mit Betonplattenbelag. Vorgarten mit Rasenflächen. Vorgarten mit Gartenmauer/Gartenzaun. Hausgarten ohne Bewuchs, Zaunanlage.

3.3.6 Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Für die Wertermittlung ist das Baualter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer festzulegen.

	Baujahr	Alter	Gesamtnutzungsdauer
(I) Wohnhaus	1967	58 Jahre	80 Jahre
(II) Garagengebäude	1967	58 Jahre	60 Jahre

Ableitung s. Originalgutachten

Restnutzungsdauer bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung des gesamten Bewertungsobjektes sachverständig geschätzt:

(I) Wohnhaus	25 Jahre (fiktives Baujahr 1970)
(II) Garagengebäude	25 Jahre (fiktives Baujahr 1990)

	Lineare Alterswertm.	/	Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)
(I) Wohnhaus	69 %		0,31
(II) Garagengebäude	58 %		0,42

3.3.7 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Gemäß Anlage 1 (Nach Wohnflächenverordnung)

Die Wohnfläche wurde den Bauplänen entnommen. Die Terrasse für die Wohnung im EG wurde dabei pauschal mit 12,00 m² geschätzt und ist zu 1/4 Ansatz in der Wohnfläche enthalten. Die Loggia der Wohnung im Obergeschoss wurde ebenfalls zu 1/4 Ansatz angehalten.

(I) Wohnhaus

Wohnung 1 - Erdgeschoss	ca. 106,00 m ²
Wohnung 2 - Obergeschoss	<u>ca. 98,00 m²</u>
Summe Wohnfläche	ca. 204,00 m ²
	=====

Nachrichtlich werden hier die Flächenangaben aus den Mietverträgen angegeben. Die Flächen der Wohnung EG und OG konnten anhand der Planunterlagen geprüft werden, sie wurden für die Wertermittlung modifiziert. Die Flächen der Wohnungen DG sind hier rein nachrichtlich, aufgrund fehlender Pläne/Zugang konnten diese nicht geprüft werden.

Nachrichtlich die Wohnflächenangaben aus den Mietverträgen:

Wohnung 1 - Erdgeschoss	ca. 106,00 m ²
Wohnung 2 - Obergeschoss	ca. 109,00 m ²
Wohnung 3 - Dachgeschoss	ca. 37,00 m ²
Wohnung 3 - Dachgeschoss	<u>ca. 56,00 m²</u>
Summe Wohnfläche	ca. 308,00 m ²
	=====

3.3.8 Brutto – Grundfläche (BGF)

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

(I) Wohnhaus	ca. 569,00 m ²
	=====
(II) Garagengebäude	ca. 27,00 m ²
	=====

3.4 Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung – hier Außenbesichtigung – beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt nicht in einem für das Baualter weitgehend normalen, baualterstypischen Bau- und Instandhaltungszustand, nach in Augenscheinnahme von außen liegt ein Pflege- und Instandhaltungstau vor. Die objekttypische Wertminderung durch Alterung und Abnutzung werden durch die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt, darüberhinausgehende Kosten zur Beseitigung von Bauschäden / Baumängel sowie Reparatur- und Instandhaltungstau (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

Im Rahmen der Ortsbesichtigung – Außenbesichtigung – wurden folgende Baumängel festgestellt:

- Dachrinne defekt
- Markise schadhaft
- Einfriedung tlw. schadhaft

Nach Angabe des Eigentümers sind die Heizung und 3 Dachfenster defekt.

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung und somit fehlender Überprüfung der Angaben wird ein pauschaler Sicherheitsabschlag auf den Verkehrswert vorgehalten.

3.4.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden - pauschal - = Kein Ansatz

3.5 Nutzung / Konzeption

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (Baujahr ca. 1967) – nach Planunterlagen. Das Objekt steht auf der linken Seite grenzständig.

Nach den zur Verfügung gestellten Unterlagen wird das Objekt als Vierfamilienhaus genutzt.

Das Objekt hat eine genehmigte Wohnfläche von ca. 204,00 m². Wohnung Erdgeschoss (106,00 m²) als Dreizimmerwohnung mit Diele, Flur, Küche, Bad und Terrasse. Direkte Zugänglichkeit des Gartens vom Wohnzimmer aus.

Wohnung Obergeschoss (98,00 m²) als Dreizimmerwohnung mit Diele, Flur, Küche, Bad und Loggia.

Die Wohnungsgrundrisse entsprechen (hier nach Planunterlagen) in Funktionszuordnung und Zuschnitt weitgehend normalen Wohnansprüchen, das Wohn- und Esszimmer ist großzügig geschnitten. Die Raumgrößen, Geschosshöhen und Belichtung sind normal. Abstellmöglichkeit im Kellergeschoss. PKW-Abstellmöglichkeit in der Garage.

Zu dem ungenehmigten Dachgeschossausbau liegen keine Bauzeichnungen vor – nach Inbesitznahmebericht handelt es sich um zwei Einzimmerwohnungen mit Flur, Küche und Bad. Im Anbau an die Garage befindet sich ein Badezimmer, an die Garage ist seitlich ein Wintergarten angebaut (ohne Baugenehmigung).

3.6 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit ist in einer Wohnnutzung als Zweifamilienhaus zu sehen. Ob der nachträgliche Ausbau zu einem Vierfamilienhaus genehmigungsfähig ist, kann im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht beurteilt werden. Die Marktchancen und Vermarktungsmöglichkeiten (Verkauf/Vermietung) sind gegeben.

Trotz der immer noch vorhandenen Nachfrage nach Wohneigentum im Einzugsgebiet von Köln ist die Vermarktung zum Stichtag aufgrund der globalen Unsicherheiten (Ukrainekrieg) und dem weiterhin hohen Zinsniveaus als nicht einfach anzusehen. Es ist eine deutliche Kaufzurückhaltung der Marktteilnehmer zu verzeichnen.

Von einer kurzfristigen Vermarktungsdauer kann nicht ausgegangen werden.

4. Wertermittlung

Nach § 6 der ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Die Modellkonformität ist einzuhalten.

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage der genehmigten Zweifamilienhausnutzung. Der ungenehmigte Ausbau zu einem Vierfamilienwohnhaus und der Wintergartenanbau werden als „Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ berücksichtigt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Basis der durchschnittlichen Herstellungskosten (Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung eines Regionalfaktors und der Alterswertminderung bewertet. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden im Sachwertverfahren durch die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren berücksichtigt. Da der Gutachterausschuss auch Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt hat, wird hier ergänzend das Ertragswertverfahren durchgeführt.

Bei einer ausreichenden Anzahl von hinreichend vergleichbaren Objekten wird ggf. das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

4.1 Bodenwertermittlung

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung § 24 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der Bodenwert „kann“ auch auf der Grundlage von objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten (§ 26) ermittelt werden. Da die Ableitung der Sachwertfaktoren und der Liegenschaftszinssätze auf Basis von Bodenrichtwerten erfolgt, wird auch hier auf Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zurückgegriffen.

4.1.1 Bodenrichtwert

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich einer durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgesetzten Bodenrichtwertzone.

Wohnbauflächen:

Stichtag: 01.01.2025 = 540 €/m² (beitragsfrei)

mit der Ausweisung: Wohnbaufläche; Ein- und Zweifamilienhäuser; Doppelhaushälften, I-II; Tiefe 40 m; Breite 12 m; 480 m² (inklusive Erschließungskosten) Richtwerttyp 1.4

Bereich: Damaschkestraße, Am Neuenhof, Bebelstraße, Franz-Hitze Straße, Thomas-Dehler-Straße

4.1.2 Modifizierung des Bodenrichtwertes

Ableitung s. Originalgutachten

Unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausnutzbarkeit wird der Bodenwert sachverständig geschätzt: 510 €/m²

4.1.3 Bodenwert

Wohnhausgrundstück Flurstücke 675 und 674:

(I) Bauland - Beitragsfreier Bodenwert

596,00 m² x 510 €/m² = 303.960,00 €

4.1.4 Bodenwert

- gerundet - = 304.000,00 €

=====

=====

4.2 Sachwertverfahren

4.2.1 Vorbemerkung

Das Sachwertverfahren (§ 35 ff. ImmoWertV) ist am Substanzwert orientiert. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Wert der baulichen Anlage, dem Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert.

Die auf das Jahr 2010 bezogenen Normalherstellungskosten pro m² Brutto – Grundfläche werden nach Anlage 4 der ImmoWertV angesetzt unter Berücksichtigung des Gebäudestandards und des Regionalfaktors. Diese Kosten werden mit Hilfe des entsprechenden, vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten, Preisindex für die Bauwirtschaft auf den Wertermittlungsstichtag hochgerechnet. Die Baunebenkosten, die insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, örtliche Prüfungen und Genehmigungen umfassen, sind im Ansatz der Normalherstellungskosten erfasst.

Gebäudealter, Gesamtnutzungsdauer und ggf. Modernisierungen bestimmen die Alterswertminderung eines Gebäudes in Anlehnung an Anlage 1 und 2 der ImmoWertV.

Durch den Ansatz der Alterswertminderung wird der Wertverlust infolge Alterung und Abnutzung erfasst. Baumängel, Bauschäden sowie ein ggf. wertbeeinflussender Reparatur- und Instandhaltungsstau werden besonders berücksichtigt. Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden pauschal erfasst. Die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) auf dem Grundstücksmarkt werden durch die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren berücksichtigt.

4.2.2 Normalherstellungskosten

Ermittlung der Kostenkennwerte in Anlehnung an die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

Ableitung Normalherstellungskosten s. Originalgutachten

(I) Wohnhaus 693,00 €/m²BGF2010 : 0,709 x 1,326 = rd. 1.296,00 €/m²BGF

(II) Garagengebäude 485,00 €/m²BGF2010 : 0,709 x 1,326 = rd. 907,00 €/m²BGF

4.2.3 Sachwertberechnung

(I) Wohnhaus

569,00 m² x 1.296,00 €/m²BGF rd. = 737.400,00 €

x Alterswertminderungsfaktor = 0,31

Vorläufiger Sachwert (I) Wohnhaus rd. 228.600,00 €

(II) Garagengebäude

27,00 m² x 907,00 €/m²BGF rd. = 24.500,00 €

x Alterswertminderungsfaktor = 0,42

Vorläufiger Sachwert (II) Garagengebäude rd. 10.300,00 €

Zuschläge zu den Herstellungskosten für die nicht bei der BGF-Berechnung
erfassten besonderen Bauteile (./ Awm.)

Kelleraußentreppe, Markisen, Vordach psch. = 8.000,00 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 246.900,00 €

(III) Außenanlagen

Wertansatz für die baulichen Außenanlagen (./ Awm.)

(u. a. Zuwegung) pauschal 5 % rd. = 12.300,00 €

Besonders zu berechnende Bauteile der Außenanlagen (./ Awm.)

- pauschal - 0,00 €

Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen 12.300,00 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 259.200,00 €

und der Außenanlagen

Bodenwert = 304.000,00 €

563.200,00 €

Vorläufiger Sachwert - gerundet - 563.000,00 €

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Vorbemerkung

Das Ertragswertverfahren (§ 27 ff. ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstücks- wert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen / sonstige Anlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf Grund und Boden entfallende Reinertrags- anteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.

Der auf Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich be- grenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen.

Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus als Jah- resbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Rein- ertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert er- mittelt wird.

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswertes ist der marktüblich erzielbare jährliche Rein- ertrag. Hierbei sind in erster Linie die tatsächlich erzielten Erträge von Bedeutung, wobei zu prüfen ist, ob sie auch nachhaltig (langfristig) zu erzielen sind. Gegebenenfalls sind die nach den Erfah- rungen angemessenen und erzielbaren Mieten zugrunde zu legen.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag, abzüglich der Bewirtschaftungskosten und ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der so verminderte Reinertrag ist mit dem Kapitalisierungsfaktor zu kapitalisieren, der sich aufgrund des maßgebenden Zinssatzes und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

4.3.2 Mieterträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist vermietet.

Angaben s. Originalgutachten

Ableitung Mieterträge s. Originalgutachten

Wohnung 1 – Erdgeschoss, inkl. Gartennutzung

106,00 m² x 8,00 €/m²/Monat rd. = 850,00 €/Monat

Wohnung 2 – Obergeschoss

98,00 m² x 7,65 €/m²/Monat rd. = 750,00 €/Monat

Garage

1 Stk x 50,00 €/Stk/Monat = 50,00 €/Monat

= 1.650,00 €/Monat

Marktüblicher Jahresrohertrag

1.650,00 €/Monat x 12 Monate = 19.800,00 €

4.3.2.1 Marktüblicher Jahresrohertrag - gerundet - = 19.800,00 €
(ohne Betriebskosten) =====

4.3.3 Bewirtschaftungskosten

In Anlehnung an die ImmoWertV; Anlage 3 unter Berücksichtigung der Ausführungen des Grundstücksmarktberichtes (Modellkonformität).

Ableitung Bewirtschaftungskosten s. Originalgutachten.

4.3.3.1 Bewirtschaftungskosten - gerundet - = 4.120,00 €
(= rd. 20,81 %) =====

4.3.4 Liegenschaftszinssatz

Ableitung Liegenschaftszins s. Originalgutachten.

Unter Berücksichtigung von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer ergibt sich nach der Barwertformel folgender Kapitalisierungsfaktor.

Liegenschafts-	Restnutzungs-	Kapitalisierungs-
zinssatz	dauer	faktor
2,00 %	25 Jahre	19,52

4.3.5 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag	=	19.800,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	=	<u>4.120,00 €</u>
	=	15.680,00 €
./. Bodenertragsanteil: 2,00 % vom Bodenwert	=	<u>6.080,00 €</u>
Gebäudejahresreinertrag	=	9.600,00 €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen		
9.600,00 € x 19,52 (Kapitalisierungsfaktor)	rd. =	187.000,00 €
Bodenwert	=	<u>304.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert		491.000,00 €

Die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) sind im Verfahren hinreichend berücksichtigt, eine weitere Marktanpassung ist nicht notwendig.

Bei einer Wohnfläche von 204,00 m² ergibt sich ein Wohnflächenwert (Vergleichsfaktor) von rd. 2.410,00 €.

4.3.5.1 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert = **491.000,00 €**
=====

4.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24 ff. ImmoWertV) leitet den Vergleichswert aus Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt zu vergleichen sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen, diese notwendige Übereinstimmung trifft regelmäßig nur bei Reihenhäusern bzw. Typenhäusern sowie Eigentumswohnungen, die zudem derselben Baualtersklasse und hinsichtlich der Lage vergleichbar bzw. anpassbar sind, zu.

Auf eine Auswertung von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung wird hier verzichtet.

4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 sind die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes zu berücksichtigen.

4.5.1 Marktabschlag Baumängel und Bauschäden

Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden = 0,00 €

4.5.2 Marktzuschlag Ausbau Dachgeschoss, Wintergartenanbau

Für den Dachgeschossausbau und die Umnutzung zu einem Vierfamilienhaus sowie den Wintergartenanbau an die Garage liegt keine Baugenehmigung vor. Eine Aussage zu einer Genehmigungsfähigkeit übersteigt die Anforderungen an ein Verkehrswertgutachten. Dennoch stellen der Ausbau und der Wintergarten einen Wert dar. Unter Berücksichtigung der Unwägbarkeiten (Genehmigungsfähigkeit, Auflagen Brandschutz, Statik, Stellplätze, usw.) erfolgt hier ein pauschaler Zuschlag.

Dieser wird hier pauschal geschätzt auf = 50.000,00 €

4.5.3 Berücksichtigung der Mietverträge / Overrent

Ableitung s. Originalgutachten

Wert des Overrenting – Marktzuschlag

5.040,00 € x 1,46 (Rentenbarwertfaktor) = 7.358,40 €

Marktzuschlag wegen Overrenting rd. = 7.000,00 €

4.5.4 Zusammenfassung besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

	Marktabschlag	Marktzuschlag
Overrent	= 0,00 €	= 7.000,00 €
Dachausbau, Wintergarten	= 0,00 €	= 50.000,00 €
Summe	= 0,00 €	= 57.000,00 €

4.5.5 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 57.000,00 €

4.6 Ergebnis

Sachwert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	507.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Zuschlag	=	<u>57.000,00 €</u>
	=	564.000,00 €

Ertragswert

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	491.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Zuschlag	=	<u>57.000,00 €</u>
	=	548.000,00 €

Nach § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Derartige Zweifamilienhäuser werden wegen des Eigennutzungsinteresses nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt, der Ertragswert stützt den Sachwert.

Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt wird für das Bewertungsobjekt Zweifamilienhaus Gutenbergstraße 24, 51373 Leverkusen folgender Verkehrswert auf den Wertermittlungstichtag 05.04.2025 geschätzt:

Verkehrswert **564.000,00 €**

./ 10 % Sicherheitsabschlag wegen

fehlender Innenbesichtigung **56.000,00 €**

Verkehrswert: **508.000,00 €**

in Worten: **fünfhundertachttausendtausend €**

(incl. Bodenwert und Garage)

(Informationsdaten: 508.000,00 € : 204,00 m² = rd. 2.490,00 €/m² Wohnfläche)

5. Wertermittlung Einzelwerte der Flurstücke

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei Flurstücke (Flurstück 675 und 774). Auftragsgemäß erfolgt hier eine Einzelbewertung der Flurstücke.

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Garage und der Wintergarten die Grenze zwischen den Flurstücken 675 und 674 überbaut.

Es wurden die folgenden Feststellungen getroffen:

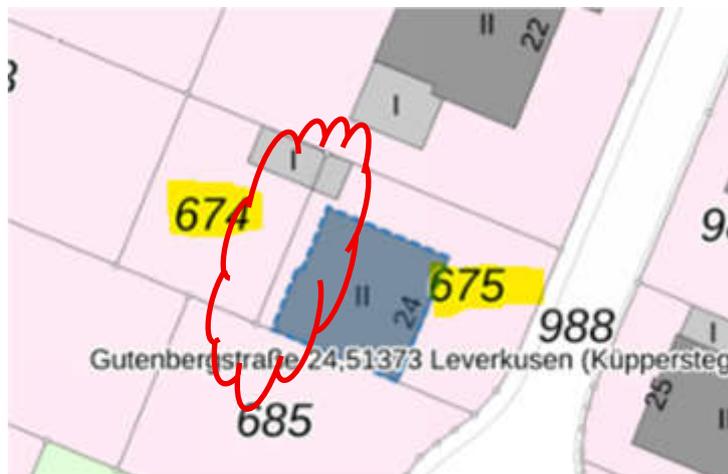
- Wohnhaus auf dem Flurstück 675 errichtet, direkte Erschließung von der Gutenbergstraße aus.
- Garage und Wintergarten zu ca. $\frac{1}{4}$ auf dem Flurstück 675 und zu $\frac{3}{4}$ auf dem Flurstück 674 errichtet. Zugänglichkeit und damit der Überbau vom Flurstück 675 aus.

Wirtschaftlich wird die Garage und der Wintergarten dem Flurstück 675 zugeordnet.

- Das Flurstück 674 ist ein „Helikoptergrundstück“ eine geregelte Zuwegung zu einem öffentlichen Weg / Straße ist nicht gegeben.

Die Flurstücke 675 und 674 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Das Flurstück 675 ist das herrschende Flurstück und hat ein wirtschaftliches Interesse an dem Flurstück 674.

Eine separate Nutzung des Flurstücks 675 (Wohnhaus) ist möglich. Eine Nutzung des Flurstücks 674 ist ohne eine Regelung der Zugänglichkeit nicht gegeben.



6. Einzelwert Flurstück 675

6.1 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung analog 4.1.

6.1.1 Bodenrichtwert

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich einer durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgesetzten Bodenrichtwertzone.

Wohnbauflächen:

Stichtag: 01.01.2025 = 540 €/m² (beitragsfrei)

mit der Ausweisung: Wohnbaufläche; Ein- und Zweifamilienhäuser; Doppelhaushälften, I-II; Tiefe 40 m; Breite 12 m; 480 m² (inklusive Erschließungskosten) Richtwerttyp 1.4

Bereich: Damaschkestraße, Am Neuenhof, Bebelstraße, Franz-Hitze Straße, Thomas-Dehler-Straße

6.1.2 Modifizierung des Bodenrichtwertes

Ableitung s. Originalgutachten

Unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausnutzbarkeit wird der Bodenwert sachverständig geschätzt: 570 €/m²

6.1.3 Bodenwert

Wohnhausgrundstück Flurstücke 675:

(I) Bauland - Beitragsfreier Bodenwert

372,00 m² x 570 €/m² = 212.040,00 €

6.1.4 Bodenwert

- gerundet - = 212.000,00 €

=====

=====

6.2 Sachwertverfahren

6.2.1 Vorbemerkung

Sachwertermittlung analog 4.2.

6.2.2 Normalherstellungskosten

(I) Wohnhaus 693,00 €/m²BGF2010 : 0,709 x 1,326 = rd. 1.296,00 €/m²BGF

(II) Garagengebäude 485,00 €/m²BGF2010 : 0,709 x 1,326 = rd. 907,00 €/m²BGF

6.2.3 Sachwertberechnung

(I) Wohnhaus

569,00 m² x 1.296,00 €/m²BGF rd. = 737.400,00 €

x Alterswertminderungsfaktor = 0,31

Vorläufiger Sachwert (I) Wohnhaus rd. 228.600,00 €

(II) Garagengebäude

27,00 m² x 907,00 €/m²BGF rd. = 24.500,00 €

x Alterswertminderungsfaktor = 0,42

Vorläufiger Sachwert (II) Garagengebäude rd. 10.300,00 €

Zuschläge zu den Herstellungskosten für die nicht bei der BGF-Berechnung
erfassten besonderen Bauteile (./ Awm.)

Kelleraußentreppe, Markisen, Vordach psch. = 8.000,00 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 246.900,00 €

(III) Außenanlagen

Wertansatz für die baulichen Außenanlagen (./ Awm.)

(u. a. Zuwegung) pauschal 5 % rd. = 12.300,00 €

Besonders zu berechnende Bauteile der Außenanlagen (./ Awm.)

- pauschal - 0,00 €

Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen 12.300,00 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 259.200,00 €

und der Außenanlagen

Bodenwert = 212.000,00 €

471.200,00 €

Vorläufiger Sachwert - gerundet - 471.000,00 €

6.3 Ertragswertverfahren

6.3.1 Vorbemerkung

Ertragswertverfahren analog 4.3.

6.3.2 Mieterträge / Ertragsverhältnisse

Angaben s. Originalgutachten

Ableitung Mieterträge s. Originalgutachten

Wohnung 1 – Erdgeschoss, inkl. Gartennutzung

106,00 m² x 8,00 €/m²/Monat rd. = 850,00 €/Monat

Wohnung 2 - Obergeschoss

98,00 m² x 7,65 €/m²/Monat rd. = 750,00 €/Monat

Garage

1 Stk x 50,00 €/Stk/Monat = 50,00 €/Monat

= 1.650,00 €/Monat

Marktüblicher Jahresrohertrag

1.650,00 €/Monat x 12 Monate = 19.800,00 €

6.3.2.1 Marktüblicher Jahresrohertrag - gerundet - = 19.800,00 €
(ohne Betriebskosten) =====

6.3.3 Bewirtschaftungskosten

In Anlehnung an die ImmoWertV; Anlage 3 unter Berücksichtigung der Ausführungen des Grundstücksmarktberichtes (Modellkonformität).

Ableitung Bewirtschaftungskosten s. Originalgutachten.

6.3.3.1 Bewirtschaftungskosten - gerundet - = 4.120,00 €
(= rd. 20,81 %) =====

6.3.4 Liegenschaftszinssatz

Ableitung Liegenschaftszins s. Originalgutachten.

Unter Berücksichtigung von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer ergibt sich nach der Barwertformel folgender Kapitalisierungsfaktor.

Liegenschafts- zinssatz	Restnutzungs- dauer	Kapitalisierungs- faktor
2,00 %	25 Jahre	19,52

6.3.5 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag	=	19.800,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	=	<u>4.120,00 €</u>
	=	15.680,00 €
./. Bodenertragsanteil: 2,00 % vom Bodenwert	=	<u>4.240,00 €</u>
Gebäudejahresreinertrag	=	11.440,00 €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen		
11.440,00 € x 19,52 (Kapitalisierungsfaktor)	rd. =	223.000,00 €
Bodenwert	=	<u>212.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert		435.000,00 €

Die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) sind im Verfahren hinreichend berücksichtigt, eine weitere Marktanpassung ist nicht notwendig.

Bei einer Wohnfläche von 204,00 m² ergibt sich ein Wohnflächenwert (Vergleichsfaktor) von rd. 2.130,00 €.

6.3.5.1 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert = **435.000,00 €**
=====

6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 sind die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes zu berücksichtigen.

6.4.1 Marktabschlag Baumängel und Bauschäden

Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden = 0,00 €

6.4.2 Marktzuschlag Ausbau Dachgeschoss, Wintergartenanbau

Analog 4.5.2.

Marktzuschlag Ausbau Dachgeschoss, Wintergartenanbau = 50.000,00 €

6.4.3 Berücksichtigung der Mietverträge / Overrent

Analog 4.5.3.

Marktzuschlag wegen Overrenting = 7.000,00 €

6.4.4 Marktabschlag Grundstück Größe / Zuschnitt / Ausnutzung

Der Markt für derartige Zweifamilienhäuser ist von Eigennutzern geprägt. Diese erwarten bei einem Zweifamilienhaus einen Garten bzw. eine Freifläche. Aufgrund des Grundstückszuschnitts (Flurstück 675) ist dies hier nicht vorhanden.

Die dadurch sehr eingeschränkte Marktgängigkeit wird hier durch einen Abschlag berücksichtigt, der auf 10 % des vorläufigen Sachwerts geschätzt wird.

Marktabschlag Grundstück Größe / Zuschnitt / Ausnutzung rd. = 46.000,00 €

6.4.5 Marktabschlag Überbau

Die Garage wird über das Flurstück 675 erschlossen, überbaut aber zu ca. $\frac{3}{4}$ der Grundfläche das Flurstück 674. Dieser Überbau wird mit einer Überbaurente von 10,50 €/Jahr und einen kapitalisierten Barwert von rd. 500 € bewertet – analog 8. Überbaurente.

Marktabschlag Überbau = 500,00 €

6.4.6 Zusammenfassung besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

	Marktabschlag	Marktzuschlag
Overrent	= 0,00 €	= 7.000,00 €
Dachausbau, Wintergarten	= 0,00 €	= 50.000,00 €
Grundstück Größe / Zuschnitt / Ausnutzung	= 46.000,00 €	= 0,00 €
Überbau	= 500,00 €	= 0,00 €
Summe	= 46.500,00 €	= 57.000,00 €

6.4.7 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale Zuschlag = 10.500,00 €

6.5 Ergebnis – Flurstück 675

Sachwert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	461.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Zuschlag	=	10.500,00 €
	=	471.500,00 €

Ertragswert

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	435.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Zuschlag	=	10.500,00 €
	=	445.500,00 €

Einzelwert Flurstück 675 - gerundet 472.000,00 €

./.. 10 % Sicherheitsabschlag wegen

fehlender Innenbesichtigung 47.000,00 €

Verkehrswert: 425.000,00 €

in Worten: vierhundertfünfundzwanzigtausend €

7. Einzelwert Flurstück 674

7.1 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung analog Verkehrswertgutachten.

7.1.1 Bodenrichtwert

Ableitung s. Originalgutachten

Unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausnutzbarkeit wird für das (II) Gartenland der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert sachverständig geschätzt: 110 €/m²

7.1.2 Bodenwert

Gartenlandgrundstück Flurstücke 674:

(I) Gartenland

224,00 m² x 110 €/m² = 24.640,00 €

Abzug Überbaufläche

21,00 m² x 110 €/m² = 2.310,00 €

= 22.330,00 €

7.1.3 Bodenwert

- gerundet - = 22.000,00 €

=====

=====

7.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 sind die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes zu berücksichtigen.

7.2.1 Marktzuschlag Überbau

Die Garage wird über das Flurstück 675 erschlossen, überbaut aber zu ca. ³/₄ der Fläche des Flurstück 674. Dieser Überbau wird mit einer Überbaurente von 10,50 €/Jahr und einem kapitalisierten Barwert von rd. 500 € bewertet – analog 8. Überbaurente.

Marktzuschlag Überbau = 500,00 €

7.2.2 Zusammenfassung besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

Überbau	=	500,00 €	=	0,00 €
Summe	=	500,00 €	=	0,00 €

7.3 Ergebnis – Flurstück 674

Bodenwert

Vorläufiger Bodenwert	=	22.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Zuschlag	=	500,00 €
	=	22.500,00 €

Einzelwert Flurstück 674 - gerundet 23.000,00 €

in Worten: dreiundzwanzigtausend €

8. Überbaurente:

Ableitung s. Originalgutachten.

Jährliche Überbaurente zum Stichtag:

$$525,00 \text{ €} \times 0,02 (2 \%) = 10,50 \text{ €/Jahr}$$

Kapitalisierte Überbaurente:

$$10,50 \text{ €/Jahr} \times 50,00 \text{ rd.} = 500,00 \text{ €}$$

9. Zusammenfassung:

Einzelwert Flurstück 675 = 425.000,00 €

Einzelwert Flurstück 674 = 23.000,00 €

= 448.000,00 €

Überbaurente 10,50 €/Jahr

Barwert der Überbaurente 500,00 €