

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER



von der Industrie- und Handelskammer zu Köln
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Wertermittlung von bebauten und
unbebauten Grundstücken.

50259 PULHEIM, den 31.05.2024

HAUPTSTRASSE 69

TEL.: 0 22 38 / 96 51 20

FAX : 0 22 38 / 96 51 222

E-mail: buero@gutachter-borchardt.de

web: www.gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 24.039

1. / 6 Ausfertigungen

Dieses Gutachten umfasst 90 Seiten inkl. Anlagen.

GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
21.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Wohnhausanlage (59 WE) mit 21 PKW -
Garagen und 27 offenen PKW - Stellplätzen
Akazienweg 19

51399 Burscheid (Hilgen)

Auftraggeber:

Amtsgericht Leverkusen
Gerichtsstraße 9

51379 Leverkusen (Opladen)

Zwangsversteigerungssache
. / . XxxX XxxX XxxX

AZ: 42 K 084 / 23

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Mehrfamilienwohnanlage (59 WE), freistehend,

bestehend aus drei Baukörpern mit vier, sechs bzw. acht Vollgeschossen, jeweils vollunterkellert, das Kellergeschoss teils über Terrain liegend mit 5 gebäudeintegrierten PKW - Doppelgaragen, einer gebäudeintegrierten PKW - Garage, 16 PKW - Garagen in einem Garagenhof und 27 offenen PKW - Stellplätzen vor der Wohnhausanlage.

Bodenwert		€ 1.739.300.-
Grundstücksgröße:	4.638 m ²	
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 375.-	

(vorl.) Sachwert		€ 3.397.800.-
-------------------------	--	----------------------

Ertragswert		€ 3.265.800.-
Wohnfläche WoFIV:	rd. 3.651 m ²	
PKW - Garagen:	22 Stck.	
PKW - Stellplätze:	27 Stck.	
Jährlich marktüblich		
erzielbarer Rohertrag:	€ 270.312.-	
Rohertragsfaktor:	12,1	
Liegenschaftszins:	3,00 %	
Baumängel und -schäden,		
Imponderabilien:	€ 1.000.000.-	

Verkehrswert / Marktwert (Gesamtwert)

(rd. € 894.- je m ² Wohnfläche inkl. PKW - Garagen)	€ 3.265.000.-
--	----------------------

Einzelverkehrswerte (fiktiv)

a.) Amtsgericht Leverkusen, Grundbuch von Burscheid, Blatt 8392, Gemarkung Burscheid, Flur 84, Flurstück 129, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Akazienweg 19, Größe 4.497 m ²	€ 3.212.000.-
b.) Amtsgericht Leverkusen, Grundbuch von Burscheid, Blatt 8392, Gemarkung Burscheid, Flur 84, Flurstück 169, Gebäude- und Freifläche, Akazienweg 19, Größe 141 m ²	€ 53.000.-

Inhaltsverzeichnis	Seite	
0.	Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2
1.	Vorbemerkung	4 - 6
2.	Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	7
3.	Grundstücksbeschreibung	8 - 9
4.	Allgemeine Angaben	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10 - 11
4.2	Ergänzende Angaben	12 - 13
5.	Bebauung	14 - 15
6.	Baubeschreibung	16 - 22
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	23 - 24
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	24
7.3	Wohnflächenberechnung (WoFIV)	25 - 31
8.	Grundbuchdaten	32 - 33
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	34 - 35
9.2	Bodenwert	36 - 37
9.3	(vorl.) Sachwert	38 - 39
9.4	Ertragswert	40 - 43
9.5	Zusammenstellung	44
9.6	Verkehrswert / Marktwert	45
9.7	Aufteilung der Einzelwerte	46
10.	Anlagen	47 - 90
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (31 Seiten, 59 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Bauzeichnungen (10 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Leverkusen, Abteilung 42, bin ich mit Schreiben vom 23.01.2024 (Posteingang 30.01.2024) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgenannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Am 17.04.2024 hat nach schriftlicher Terminladung vom 22.03.2024 eine Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) Xxxx Xxxx (Xxxx Xxxx),
- 2.) Xxxx Xxxx (Xxxx Xxxx),
- 3.) div. Mieter / -innen,
- 4.) der Sachverständige und
Mitarbeiterin Dipl. - Ing. Architektin Safora Rhabari.

Die Schuldnerin nahm am Ortstermin nicht teil.

Am 21.05.2024 hat eine weitere Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) Xxxx Xxxx (Xxxx Xxxx),
- 2.) der Sachverständige.

Folgende Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens von dem Amtsgericht Leverkusen zur Verfügung gestellt worden (1.) bzw. bei den zuständigen Ämtern der Stadt Burscheid / dem Rheinisch - Bergischen Kreis eingeholt / recherchiert worden (2. - 10.):

- 1.) unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.01.2024,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i. M. 1:1000 vom 07.03.2024,
- 3.) Anliegerbescheinigung der Technischen Werke Burscheid der Stadt Burscheid vom 12.03.2024,
- 4.) schriftliche Auskunft der Unteren Umweltschutzbehörde des Rheinisch - Bergischen Kreis aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 13.03.2024,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Rheinisch - Bergischen Kreises vom 08.03.2024,

- 6.) Auskunft des Amtes für Stadtentwicklungsplanung, Umwelt und Liegenschaften der Stadt Burscheid zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 14.03.2024,
- 7.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste (Stand: 06.03.2017) der Stadt Burscheid (Amt für Stadtentwicklungsplanung, Umwelt und Liegenschaften) vom 22.05.2024,
- 8.) Bescheinigung des Rheinisch - Bergischen Kreises (Amt für Wohnungsbauförderung) gem. WFNG NRW vom 14.03.2024,
- 9.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen i. M. 1:100 zur Baugenehmigung (AZ: 182 / 71) vom 22.02.1972, Grundriss- und Schnittzeichnungen i. M. 1:100 zur Baugenehmigung (AZ: 4 / 86 und 56 / 86) vom 20.02.1986, Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen i. M. 1:100 zur Baugenehmigung (AZ: 86005602) vom 14.03.1991, Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen i. M. 1:100 zur Baugenehmigung (AZ: 02958 / 17) vom 15.05.2018,
- 10.) aktuelle Mieterliste.

Das zu bewertende Objekt (Mehrfamilienwohnhausblock mit PKW - Garagen) wurde in allen wesentlichen Teilen besichtigt. Bei den Ortsterminen konnten exemplarisch insgesamt 8 Wohnungen, die Gemeinschaftsflächen, die Technikflächen sowie der Außenbereich in Augenschein genommen werden.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen. Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen i. M. 1:100 mit der für die Berechnung ausreichender Genauigkeit, marginale Flächenabweichungen sind möglich, jedoch ohne wesentlichen Werteeinfluss.

Die o. g. Bauzeichnungen wurden der Bauakte des Bauamtes des Rheinisch - Bergischen Kreis in Kopie entnommen (Antrag auf Akteneinsicht vom 12.03.2024).

Die Wohnflächen wurden in den Bauantragsunterlagen aus dem Jahre 1971 mathematisch teils falsch aufgerundet, so dass es zu Flächenabweichungen von insgesamt rd. 32 m² (Bauantrag 1971: 3.558 m², nach Rundung zu 3.526 m²) kommt.

Die aktuelle Mieterliste arbeitet ebenfalls mit den o. g. gerundeten Flächen bzw. lassen sich die Flächenabweichungen teils durch einen unterschiedlichen Ansatz der Balkonflächen ($\frac{1}{2}$ - Anteil anstelle von $\frac{1}{4}$ - Anteil) erklären.

Es bestehen zudem Abweichungen zwischen der Mieterliste und den vorliegenden genehmigten Bauzeichnungen hinsichtlich der Gesamtanzahl der Wohnungen sowie innerhalb der Mieterliste bei der Gesamtwohnfläche je Geschossebene, die im Rahmen der Verkehrswertfeststellung nicht geklärt werden konnten. Es werden daher die genehmigten, nicht gerundeten Wohnflächen gem. der genehmigter Bauzahlen zu Grunde gelegt.

Gem. aktueller Mieterliste der Hausverwaltung ist das " Penthouse " auf dem Dach über dem 6. Obergeschoss als Wohnung aufgeführt. Hierbei handelt es sich um ein im Ursprungsbauantrags als " Partyraum " (zur Gemeinschaftlichen Nutzung) genehmigte Fläche. Die Umnutzung in eine Wohnung wurde mit der Baugenehmigung vom 15.05.2018 unter Auflagen (Brandschutzauflagen) nachträglich genehmigt / legalisiert.

Das Baugenehmigungsverfahren ist jedoch noch nicht abgeschlossen und eine Gebrauchsabnahme liegt noch nicht vor. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird unterstellt, dass eine Gebrauchsabnahme durch das Bauaufsichtsamt der Stadt Burscheid erlangt werden könnte.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wurden Ordnungsverfügungen (1. Ordnungsverfügung vom 23.11.2021: Nichterfüllung von Brandschutzauflagen, Anordnung eines Zwangsgeldes in Höhe von € 30.000.-; 2. Ordnungsverfügung vom 06.01.2022: Nichterfüllung von Auflagen zur Blitzschutzanlage in Höhe von € 35.000.-; 3. Ordnungsverfügung vom 23.01.2021: Anordnung eines Zwangsgeldes in Höhe von € 10.000.-) mit der Anordnung von Zwangsgeldern ausgesprochen.

Inwieweit diese Ordnungsverfügungen durch den Schuldner monetär beglichen und inhaltlich abgearbeitet wurden ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

Der rückseitig im Innenhof stehende Fertigteil - Versorgungscontainer beinhaltet lt. Angaben die zu der Mobilfunkanlage zugehörige Technik (" Basisstation ").

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Die Kleinstadt Burscheid liegt im Nordwesten des Rheinisch - Bergischen Kreises Luftlinie ca. 20 km südöstlich der Landeshauptstadt Düsseldorf und ca. 20 km nordöstlich der Großstadt Köln und grenzt im Westen an die Stadt Leverkusen an.

Die Stadt Burscheid besteht aus vielen kleinen Ortschaften. Der Stadtteil Burscheid - Hilgen liegt Luftlinie gemessen linksrheinisch ca. 3 km südwestlich der Burscheider Stadtmitte, dem Bereich Kirche / Marktplatz.

Der Kreis bzw. die Stadt Burscheid weisen alle infrastrukturellen Einrichtungen auf. Burscheid hat ca. 20.140 Einwohner.

Das mit einer Mehrfamilienwohnanlage und einem PKW - Garagenhof bebaute Grundstück liegt südlich des Stadtteilzentrums, südlich der stillgelegten ehem. " Balkantrasse ", die als Radweg ausgebaut wurde.

Die unmittelbare Nachbarschaft ist mit Einfamilienwohnhäusern und Reihenhäusern offen bebaut. Im weiteren Umfeld befinden sich kleine Mehrfamilienhäuser, teils mit Garagenhöfen, Kindertagesstätten, Grundschulen sowie eine Kirche.

Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Stadtteil bzw. den benachbarten Stadtteilen vorhanden.

Verkehrsanbindungen bestehen über die Bundesstraße B 51 (" Kölner Straße ") und über die Autobahn A 1 (Anschlussstelle " Burscheid ") in ca. 2.200 m Entfernung.

Busverbindungen mit Verbindungen nach Burscheid und zum " Leverkusener Bahnhof " sowie dem " Kölner Hauptbahnhof " bestehen fußläufig in der " Kölner Straße ".

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen. Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere Wohnlage zu bezeichnen.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

uneinheitlich,

Grundstücksfront = ca. 74,00 m (" Akazienweg "),

Grundstückstiefe = bis ca. 74,00 m.

Topografie:

Die Grundstücksoberfläche ist überwiegend eben. Ein schmaler Grundstückstreifen entlang der nordwest- / südwest- bzw. westlichen Grundstücksgrenze ist abgeböcht. Südlich des südlichen Baukörpers liegt das Gelände zur Erschließung der PKW - Garagen tiefer und ist über eine Rampe erreichbar. Die Bodenverhältnisse werden als normal tragfähig vorausgesetzt. Das Grundstück liegt vorderseitig auf Straßenniveau.

Erschließung:

Die " Akazienstraße " ist als Wohnanliegerstraße und Sackgasse in dem zu bewertenden Bereich ca. 8,00 m breit und endet in einem Wendehammer. Die Straße hat beidseitig plattierte / gepflasterte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. einer Auskunft der Technischen Werke Burscheid der Stadt Burscheid vom 12.03.2024 werden Erschließungskosten gem. §§ 127 - 135 Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Grundsätzlich ist es möglich, dass zu einem späteren Zeitpunkt Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) für die Erneuerung, Verbesserung oder nachmalige Herstellung der Straße erhoben werden. Ausbaumaßnahmen die eine solche Beitragserhebung rechtfertigen würden, sind derzeit nicht geplant.

Das Grundstück verfügt über eine Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Abwasseranlage für Regen- und Schmutzwasser. Der einmalige Beitrag für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist nicht mehr zu entrichten.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster Unteren Umweltschutzbehörde des Rheinisch - Bergischen Kreis aus dem Altlastenkataster vom 13.03.2024 ist nach derzeitigem Erfassungsstand das Bewertungsgrundstück nicht im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen gem. § 8 LBodSchG erfasst. Es liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen i. S. des BBodSchG vor.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand bestehen für die Folgenutzung(en) aus Sicht der Abteilung Boden- und Grundwasserschutz keine Einschränkungen.

Eine Beeinträchtigung des Grundstückes ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu besorgen.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können.

Gem. Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind (Altablagerungen) sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (...) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Gem. BBodSchG § 2 Abs. 6 sind altlastenverdächtige Flächen Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Immissionen:

Wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine Vorstadtlage sind nicht feststellbar.

Gem. Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein - Westfalen (NRW) befindet sich das zu bewertende Objekt bezogen auf die Emissionsquelle " Straße im Lärmpegelbereich $L_{den} / dB(A) > 55 dB(A) \leq 64 dB(A)$; nachts (L - night) sinkt der Lärmpegelbereich bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " auf $L - night / dB(A) > 50 dB(A) \leq 54 dB(A)$.

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Burscheid ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " W " - Wohnbauflächen ausgewiesen.

Nach Auskunft des Amtes für Stadtentwicklungsplanung, Umwelt und Liegenschaften der Stadt Burscheid vom 14.03.2024 zum örtlichen Bau- und Planungsrecht liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB.

Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen:

" Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaften ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. (...). "

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück gem. § 3 ImmoWertV als baureife Fläche, die nach öffentlich - rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist zu beurteilen.

Es ist nicht geprüft worden, ob das Gebäude / die Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet worden sind.

Art und Maß der vorhandenen Bebauung:

GRZ (§ 19 BauNVO) = 0,24

" wertrelevante " GFZ = 1,28

Denkmalschutz:

Das vorgenannte Gebäude ist lt. Online - Auskunft nicht gem. § 2 DSchG NRW in der aktuellen Denkmalliste (Stand: 06.3.2017) der Stadt Burscheid (Amt für Stadtentwicklungsplanung, Umwelt und Liegenschaften) als Baudenkmal eingetragen.

Baulasten:

Baulasten gem. § 85 BauO NRW sind nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Rheinisch - Bergischen Kreises vom 08.03.2024 auf dem zu bewertenden Grundstück nicht eingetragen.

Ob auf den unmittelbaren Nachbarflurstücken sind begünstigenden Baulasten eingetragen sind, wurde nicht überprüft.

Der Bodenwertermittlung wird der baulastenfremde Bodenwert zugrunde gelegt.

4.2 Ergänzende Angaben

Wohnungsbindung:

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht mehr den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. der Auskunft des Rheinisch - Bergischen Kreises (Amt für Wohnungsbauförderung) vom 14.03.2024.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen nicht. Es befinden sich 7 Mobilfunkanlagen auf der Dachfläche, die im Eigentum der Betreiber stehen. Es bestehen z.Zt. 4 Nutzungsverträge mit Betreibern.

Mietvertragliche Gegebenheiten:

Durch die Hausverwaltung der Wohnanlage wurde eine Mieterliste über die Wohnungen und die Mobilfunkanlagen ohne die Angaben von Mieten für die PKW - Garagen und die offenen PKW - Stellplätzen zur Verfügung gestellt.

Hinsichtlich der Anzahl der ausgewiesenen Wohnungen sowie der Wohnfläche bestehen Abweichungen zu dem baurechtlich genehmigten Konzept (- 1 WE / - 91 m² Wohnfläche). Bei drei Wohnungen ist unklar, ob die Wohnungen noch durch die bekannten Mieter bewohnt sind.

Mehrere Wohnungen in der Wohnanlage sind in derzeitigem schadhaften Zustand **nicht** bewohnbar / nicht vermietbar. Lt. Mieterliste stehen zurzeit 22 Wohnungen leer; hierbei handelt es sich um: 9 Apartments, 3 Zwei - Zimmerwohnungen, 1 Drei - Zimmerwohnungen, 8 Vier - Zimmerwohnungen und die " Penthouse " - Wohnung.

Es wird lt. Mieterliste eine Jahresrohmiere (ohne Stellplatz- / ohne Garagenmieten) in Höhe von € 146.595.- (€ 12.216,25 mtl.) und einer Durchschnittsmiete von rd. 5,97 €/m² bezogen auf die vermietete Wohnfläche.

Es bestehen vier Nutzungsverträge mit Betreibern von Mobilfunkanlagen; diese liegen dem Unterzeichner nicht vor. Es werden monatliche Erträge in Höhe von € 1.676,16 erzielt, das entspricht rd. € 20.113,92 p.a..

Unternehmen im Objekt:

In der zu bewertenden Wohnhausanlage wird kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

Verwalter der Eigentümergemeinschaft:

Xxxx Xxxx GmbH

Xxxx Xxxx 7

Xxxxx Xxxxx

Tel: XXXXXXXX

Mail: XXXX

5. Bebauung

Mehrfamilienwohnanlage (59 WE), freistehend,

bestehend aus drei Baukörpern mit vier, sechs bzw. acht Vollgeschossen, jeweils vollunterkellert, das Kellergeschoss teils über Terrain liegend mit 5 gebäudeintegrierten PKW - Doppelgaragen, einer gebäudeintegrierten PKW - Garage, 16 PKW - Garagen in einem Garagenhof und 27 offenen PKW - Stellplätzen vor der Wohnhausanlage, enthaltend:

Kellergeschoss:

Treppenhaus / Aufzugsanlage, Flure / Zwischentreppe, Waschküche, Fahrradraum, 59 Mieterkeller, 5 PKW - Doppelgaragen und 1 PKW - Garage, Hausanschlussraum.

Erdgeschoss (nur IV - geschossiger Baukörper):

Flur / Zwischentreppe, Trockenraum, Waschküche, Mülltonnenplatz (ehem. 4 überdachte PKW - Stellplätze).

1. Obergeschoss (jeweils 11 WE / Etage):

Treppenhaus, offene Laubengänge, Zwischentreppe,

- 6 Apartments mit je: 1 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon,
- 1 Apartment mit je: 1 Zimmer, Küche / Essen, Diele, Bad, WC, Balkon,
- 1 Apartment mit je: 1 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC, Balkon,
- 2 Wohnungen mit: 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad, Balkon,
- 1 Wohnung mit: 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon.

2. - 4. Obergeschoss (jeweils 9 WE / Etage):

Treppenhaus, offene Laubengänge, Zwischentreppe,

- 4 Apartments mit je: 1 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon,
- 2 Wohnungen mit: 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad, Balkon,
- 1 Wohnung mit: 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon,
- 2 Wohnungen mit: 4 Zimmern, Küche, Diele, Flur, Bad, WC, Balkon.

5. und 6. Obergeschoss (jeweils 7 WE / Etage):

Treppenhaus, offene Laubengänge,

- 4 Apartments mit je: 1 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon,
- 1 Wohnung mit: 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon,
- 2 Wohnungen mit: 4 Zimmern, Küche, Diele, Flur, Bad, WC, Balkon.

7. und 8. Obergeschoss (jeweils 3 WE / Etage):

Treppenhaus, offener Laubengang,

2 Apartments mit je: 1 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon,

1 Wohnungen mit: 4 Zimmern, Küche, Diele, Flur, Bad, WC, Balkon.

1 " Penthouse - Wohnung " mit: 4 Zimmern, Küche, Diele, Flur, Bad,
WC - Anlage, Dachterrasse.

Dachaufbau (über 8. OG):

Treppenhaus, Aufzugsüberfahrt / Aufzugstechnik, Technikraum / Heizungsanlage.

Besonders zu bewerten:

- Kelleraußentreppe (Betontreppe, Metallgeländer),
- Hauseingang / Stahlbetonvordach,
- 6 PKW - Garagen in einem Garagenhof (Stahlbeton- bzw. Mauerwerksbau, Kratzputz, Anstrich (weiß), Betonbodenplatte, Estrich, Metallschwingtore),
- Basisstation für die Mobilfunkanlagen (Stahlbetonbau, Anstrich (weiß), Flachdach, bituminöse Abdichtung, Metalltüre).

6. Baubeschreibung

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau (KS - Mauerwerk) mit Stahlbetonfertigteilen.

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Terrazzobelag, Metallhandlauf mit Mipolamüberzug.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Terrazzobelag, Metallgeländer mit Mipolamüberzug.

Decken über den Obergeschossen:

Stahlbetondecken, Stahlbetontreppe, Terrazzobelag, Metallgeländer mit Mipolamüberzug.

Dach:

Flachdächer, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, bituminöse Abdichtung, Zinkteile, teils mit Kies, Blitzschutzanlage (in Teilbereichen), Deckeneinschubtreppe zu dem Flachdach über der Technik.

Fassade:

Stahlbetonfertigteile (schalungsrau) mit Anstrich (braun) bzw. Vorhangfassade aus Asbestzementplatten (weiß), Laubengänge mit Metallgeländer mit Faserzementplatten (Eternit, weiß).

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich mit Anstrich, Treppenhaus: Terrazzo, offene Laubengänge: Stahlbetonfertigteile mit Epoxidharzbeschichtung, Geschosse: Estrich, Zimmer / Flure / Küchen: Laminat, Fliesen bzw. PVC - Belag, Bäder: Fliesen, PVC - Belag, Balkone: Stahlbetonfertigteile mit Anstrich / Beschichtung.

Fenster:

Treppenhaus: Industrieglas, PVC - Fenster mit Isolierverglasungen (ca. 1999) bzw. Aluminiumfenster mit " thermisch nicht getrennten Profilen ", Dreh- / Drehkippschläge, im Wohnraum: raumbreite und raumhohe Fensteranlage mit Oberlichtern und Terrassentüre, Natursteininnenfensterbänke, Leichtmetallaußenfensterbänke, Dachoberlicht im Treppenhaus (RWA - Öffnung).

Türen:

Hauseingangstüre: Aluminiumrahmentüre mit Seitenteilen, Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkastenanlage, PVC - Rahmentüren zur den Laubengängen, Wohnungseingangstüren: PVC - Türe mit Struktur - Glas und Panel, Innentüren: Holztüren und -zargen mit Anstrich (weiß) bzw. Holztüren (weiß) mit Metallzargen (schwarz / weiß), Kellerverschläge: Holzkonstruktion, FH - Türen, Metalltüren, Metallschwingtore.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Stahlbetonwände, Putz / Spachtelung, Tapeten, Anstrich, Küchen: Fliesenspiegel, Bäder: Wandfliesen, Treppenhaus: Stahlbetonsichtwände (schalungsrau),

Decken: überwiegend Stahlbetondecken, Putz / Spachtelung, teils Holzdecken (Nut- und Federbretter) bzw. Styroporplatten.

Sanitärausstattung (exemplarisch):

Bad (EG): Stand - WC mit Spülkasten, Waschbecken, Badewanne (seitlich offen) mit Duschbrause (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (weiß, orthogonal verlegt), Wandfliesen (ca. 1,80 m hoch gefliest, weiß), natürliche Lüftung, einfache, teils schadhafte Ausstattung (offener Schacht, Restschaden aufgrund eines Wasserschadens), nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß.

Bad (EG): Stand - WC mit Spülkasten, Waschbecken, Ablage, Badewanne (weiße Sanitärelemente), kleinformatige Bodenfliesen (mehrfarbig, orthogonal verlegt), Wandfliesen (ca. 1,80 m hoch gefliest, weiß bzw. grün), " Kölner Lüftung ", einfache Ausstattung, dem Baujahr (ca. 1972) entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß.

Bad (1. OG bzw. 4. OG): Stand - WC mit Spülkasten, Waschbecken, Badewanne mit Heizkörper (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (grau, orthogonal verlegt) bzw. mit PVC - Belag (rot), Wandfliesen (ca. 1,80 m hoch gefliest, weiß), " Kölner Lüftung ", einfache Ausstattung, dem Modernisierungsjahr (ca. 1990er Jahre) entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß.

WC - Anlage (2. OG): Stand - WC mit Spülkasten, kleines Waschbecken (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (grau, diagonal verlegt), Wandfliesen mit Bordüre (ca. 1,80 m hoch gefliest, weiß), " Kölner Lüftung ", normale, schadhafte Ausstattung (offener Schacht, Restschaden aufgrund eines Wasserschadens), dem Umbau- / Modernisierungsjahr (ca. 1990er Jahre) entsprechend.

Bad (2. OG): Waschbecken, Badewanne (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (grau, diagonal verlegt), Wandfliesen mit Bordüre (ca. 1,80 m hoch gefliest, weiß), " Kölner Lüftung ", normale, schadhafte Ausstattung dem Umbau- / Modernisierungsjahr (ca. 1990er Jahre) entsprechend.

Die Ausstattungen / Ausführungen der Sanitäranlagen (Gäste - WC, Bad) sind aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt; es wird ein baujahr-typischer bzw. den modernisierten Bädern, einfacher bis durchschnittlicher Ausstattungsstandard zugrunde gelegt.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Zwei Gaszentralheizungen (jeweils " Viessmann Vitocrossal 200 ", Baujahr ca. 2007) mit zentraler Warmwasserbereitung, die Beheizung erfolgt über Rippen- bzw. Flachheizkörper.

Strom, Wasser / Abwasser, Gas, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Aufzugsanlagen

Personenaufzug (Tragkraft 900 kg / 12 Personen, Baujahr 1972, Fa. " Schmersal ", ca. 1989 saniert, Fa. " Haushahn "),

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Es befinden sich 7 Mobilfunkantennen auf der Dachfläche der Wohnanlage. Es ist beim Ortstermin insgesamt am gesamten Gebäude ein starken Schadensgrad mit einem erhöhten Instandhaltungsrückstau, Baumängeln und -schäden festgestellt worden. Mehrere Wohnungen sind in derzeitigen Zustand aufgrund starker Schimmelbelastung ohne Investitionen nicht vermietungsfähig.

Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen sind einfacher bis durchschnittlicher Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Baujahres / Modernisierungsjahres.

Baujahr:

Ca. 1972 / 73 (Baugenehmigung " Wohn - Center Hilgen " mit 56 Wohnungen, AZ: 182 / 71 vom 22.02.1972),

- ca. 1986 Umbau einer 4 - Zimmer - Wohnung in zwei Apartments im 6 - geschossigen Baukörper im 1. OG (Baugenehmigung AZ: 4 / 86 vom 20.02.1986),

- ca. 1986 Umbau einer 4 - Zimmer - Wohnung in zwei Apartments im 8 - geschossigen Baukörper im 1. OG (Baugenehmigung AZ: 56 / 86 vom 20.02.1986, Fertigstellungsbescheinigung vom 28.04.1986),
- ca. 1991 Aufstellen eines Containers als Basisstation für eine Mobilfunkanlage (Baugenehmigung Nr. 86005602 vom 14.03.1991),
- ca. 2017 Bauantrag zur Aufstockung des 4 - geschossigen Baukörpers, Nutzungsänderung eines Partyraums in Wohnen (Baugenehmigung Nr. 02958 / 17 vom 15.05.2018 unter Brandschutzaufgaben, Ordnungsverfügungen (Nichterfüllung von Brandschutzaufgaben) über die Anordnung eines Zwangsgeldes vom 23.11.2021 in Höhe von € 30.000.- und vom 06.01.2022 in Höhe von € 35.000.-, Ordnungsverfügungen (Nichterfüllung von Auflagen zur Blitzschutzanlage) über die Anordnung eines Zwangsgeldes vom 23.01.2021 in Höhe von € 10.000.-), das Verfahren ist lt. Aktenlage noch nicht abgeschlossen.
- in Teilbereichen verbessert (Brandschutz / Fenster ca. 1999, Heizung ca. 2007).

Grundrisslösung:

In dem zu bewertenden Wohnhausanlage befinden sich insgesamt 59 genehmigte Wohnungen, dabei handelt es sich um:

- 32 Apartments,
- 8 Zweizimmer - Wohnungen,
- 6 Dreizimmer - Wohnungen.
- 13 Vierzimmer - Wohnungen (inkl. der " Penthouse - Wohnung ").

Die Wohnungen werden über Laubengänge erschlossen, an denen die Küchen der Apartments liegen (einsehbar). Insgesamt sind die Wohnungen jeweils wirtschaftlich günstig geschnitten und verfügen alle über einen Balkon. Die Zweizimmer - Wohnungen (8 Wohnungen) haben ein Tageslichtbad.

Ohne wesentliche Investitionen ist die Wohnhausanlage wirtschaftlich nicht mehr zu betreiben.

Bauzustand:

Gem. ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA 2021 werden gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5, Satz 1 Modellansätze für die übliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern von durchschnittlich 80 Jahren und für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung von 80 Jahren, für Geschäftshäuser von 60 Jahren angegeben. Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV Teil 3, Abschnitt 3 ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5, Satz 1) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 zu ermitteln.

Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel $AWMF = \frac{RND}{GND}$), es sei denn das gem. § 10 Absatz 2 (Grundsatz der Modellkonformität) Abweichendes gilt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird vielmehr unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks angesetzt.

Die fiktive Verjüngung des Bewertungsobjekts erfolgte in Orientierung an das Punkteschema "Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen" gemäß Anlage 2. Hierbei wurde ein geringer Modernisierungsgrad zugrunde gelegt.

Baulicher Allgemeinzustand:

Mäßig bis mangelhaft; die Wohnanlage befindet sich in einem stark vernachlässigten Zustand und weist einen stark erhöhten Schadensgrad auf. Die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes resultiert aus dem Jetzzustand und dem Erbauungsjahr und wird fiktiv geschätzt auf restlich 30 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahren.

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausgehen sind am Bewertungsstichtag in dem nachfolgend beschriebenen Ausmaß feststellbar, d.h. Instandsetzungsarbeiten sind z.Zt. dringlich erforderlich.

Die Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten (Schätzung über Einzelpositionen), die zur Beseitigung der behebbaren Mängel und Schäden aufzuwenden sind, geschätzt. Die Zusammenstellung dieser Kostenschätzung *) entspricht der normalen Markteinschätzung für die anzusetzende Wertminderung. Folgende Minderwerte (stark erhöhter Reparaturaufwand bezogen auf die Wohnanlage) sind im Vergleich zu einer Wohnanlage gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

- schadhafte Fassade (Asbest / Eternit) bzw. Betonkragarme (ehem. Brandschaden, starker Moosbelag, Verfärbungen, Abplatzungen am Beton aufgrund von eindringender Feuchtigkeit in das Bauteil, abgeplatzte Platten),
- schadhafte Bodenbeläge der Laubengänge (abgeplatztes Epoxidharz - Beschichtung, Pfützenbildung / Moosbelag),
- Glasbruch an der Industrieverglasung bzw. Türverglasungen

*) In Anlehnung an: "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 148. Ergänzung.

- div. Folgeschäden / Wandöffnungen in Bädern aufgrund von Wasserschäden, in einem Bad fehlte ein Heizkörper,
- in nahezu allen besichtigten Wohnungen Schimmelpilzbildung an den Wandoberflächen, den Zimmerecken und / oder den Fensterprofilen,
- stark erhöhte Gebrauchs- und Abnutzungsspuren innerhalb der Wohnungen an allen Innengewerken (Innentüren, Wand- / Bodenbeläge),
- eine Wohnung mit Feuchtigkeit im Estrichbereich (Putz- und Farbabplatzungen oberhalb des Estrich, insbesondere im Flur),
- mehrere Wohnungen mit stark erhöhter Schimmelpilzbelastung aufgrund von Wasserschäden, aufgequollener Bodenbelag, Schimmelpilz an Wänden, Decke, im Estrichbereich, teils zusätzliche Wasserschäden in der Küche,
- notwendiger Baumschnitt zur Verringerung der Moosbildung / dem Schutz der Fassade,
- schadhafte Dächer / Dachentwässerung,
- verwilderte Außenanlagen,
- schadhafte Ver- und Entsorgungsleitungen (Rohrbrüche) bzw. daraus resultierende Folgeschäden,
- Imponderabilien, aufgrund von Baumängeln / -schäden innerhalb der nicht besichtigten Einheiten,
- Imponderabilien bezüglich der ausstehenden Gebrauchsabnahme der " Penthouse - Wohnung " sowie der Auflagen zur Baugenehmigung,

pauschale Wertminderung wegen Baumängel / -schäden, Imponderabilien rd. 15 % auf den (vorläufigen) Sachwert der baulichen Anlagen vor AfA: **€ 1.000.000.-**

(...) entspricht rd. €/m² 274.- bei rd. 3.651 m² Wohnfläche.

Die vorgenannte Wertminderung für Bauschäden und -mängel ist nicht mit den Kosten einer notwendigen umfangreichen vollständigen Sanierung / Modernisierung des Gebäudes der schadhafte Bauteile identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.

In dem Objekt besteht ein allgemeiner, erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau in Bezug auf die Elektro- und Sanitärinstallationen, die Heizungsinstallationen sowie dem Innenausbau. Energetisch entspricht das Gebäude baujahresbedingt einer nicht mehr zeitgemäßen, bautechnischen und energetischen Gesamtkonstruktion.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

Holzbefall, Schwammgefahr und Analyse der Baustoffe waren ohne Sachbeschädigung nicht prüfbar. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Für Freiheit von verdeckten und verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

Das Gutachten ist kein Bausubstanz- und / oder Bauschadensgutachten; Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht detailliert geprüft. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Eine augenscheinliche Prüfung des sichtbaren Holzwerkes ergab keine Auffälligkeiten. Raumlufttechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen - Selbstüberwachungsverordnung Abwasser - SÜwVO Abw vom 17. Oktober 2013 (in Wasserschutzgebieten) und ein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Außenanlagen:

Gepflasterte Außenstellplätze, gepflasterte Abfahrt / Umfahrt, Stellplatzmarkierungen, Beschilderung, Grünanlage mit Rasenfläche / Baumbestand, Einfriedungen, Zugangswege, Hausanschlüsse.

Die Baubeschreibung erfasst komprimiert den Bau- und Qualitätszustand als Basis zur Ermittlung der Raum- oder Quadratmeterpreise. Nicht wertverschiebende Ergänzungen oder Abweichungen sind möglich.

Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben oder sachverständigen Annahmen.

7. Bauzahlenberechnung

Die Berechnungen erfolgen auf der Basis der vorgelegten Zeichnungen, mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

7.1 Brutto - Grundfläche (DIN 277)

Lt. Zeichnungen i. M. 1:100 als Anlage zur Baugenehmigung vom 22.02.1971 und vom 15.05.2018 ermittelt.

Wohnhausanlage (59 WE)

KG:	13,70 x 10,83		
	+ 2,00 x 1,85 + 4,75 x 1,65	=	159,91 m ²
EG / KG:	13,70 x 10,83		
	+ 10,83 x 27,20		
	+ 4,50 x (6,50 + 1,21)		
	+ 18,20 x (10,83 + 1,85)	=	708,42 m ²
1. OG:	14,05 x (11,00 + 1,50)		
	+ (11,00 + 1,50) x 27,55		
	+ 18,55 x (11,00 + 1,50)		
	+ 4,50 x 6,50		
	+ 27,55 x 1,50	=	822,45 m ²
2. OG:	- entsprechend 1. OG -	=	822,45 m ²
3. OG:	- entsprechend 1. OG -	=	822,45 m ²
4. OG:	- entsprechend 1. OG -	=	822,45 m ²
5. OG:	(11,00 + 1,50) x 27,55		
	+ 18,55 x (11,00 + 1,50)		
	+ 4,50 x 6,50		
	+ 18,55 x 1,50	=	633,33 m ²
6. OG:	- entsprechend 5. OG -	=	633,33 m ²
7. OG:	18,55 x (11,00 + 1,50)		
	+ 4,50 x 6,50		
	+ 18,55 x 1,50	=	288,95 m ²
PH (7. OG):	7,35 x 13,80 + 1,45 x 3,02	=	105,81 m ²
8. OG:	18,55 x (11,00 + 1,50)		
	+ 4,50 x 6,50		
	+ 18,55 x 1,50	=	288,95 m ²
DA:	12,20 x 6,50	=	79,30 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):			6.187,80 m²

16 PKW - Garagen

$$\text{EG: } 28,70 \times 11,10 - 8,40 \times 5,50 - 2,80 \times 5,50 = 256,97 \text{ m}^2$$

$$\text{Brutto - Grundfläche (gesamt): } \underline{\underline{256,97 \text{ m}^2}}$$

Basisstation

$$\text{EG: } 2,50 \times 6,10 = 15,25 \text{ m}^2$$

$$\text{Brutto - Grundfläche (gesamt): } \underline{\underline{15,25 \text{ m}^2}}$$

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)

lt. Zeichnungen i. M. 1:100 als Anlage zur Baugenehmigung vom 22.02.1971 und vom 15.05.2018 ermittelt.

Wohnhausanlage (59 WE) mit 16 PKW - Garagen

Grundfläche:

$$822,45 \text{ m}^2 + 256,97 \text{ m}^2 + 15,25 \text{ m}^2 = 1.094,67 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG bis 8. OG *):

$$822,45 \text{ m}^2 \times 5 + 633,33 \text{ m}^2 \times 2 + 288,95 \text{ m}^2 \times 2 = 5.956,81 \text{ m}^2$$

Grundstücksfläche (Flurstücke 129, 169):

$$4.497 \text{ m}^2 + 141 \text{ m}^2 = 4.638 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ: } 1.094,67 \text{ m}^2 / 4.638 \text{ m}^2 = \underline{\underline{0,24}}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ ": } 5.956,81 \text{ m}^2 / 4.638 \text{ m}^2 = \underline{\underline{1,28}}$$

*) Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

7.3 Wohnflächenberechnung gem. WoFIV

Lt. Zeichnungen i. M. 1:100 bzw. gem. der Flächenberechnung als Anlage zu den Baugenehmigungen vom 22.02.1971, vom 20.02.1986 und vom 15.05.2018 ermittelt, ohne 3 % Putzabzug, da Fertigmaße, Balkon zu ¼ - Anteil.

Wohnhausanlage (59 WE)

4 Zimmer - Wohnungen I (2. OG - 8. OG)

Wohnen:	4,30 x 5,37	=	23,09 m ²
Zimmer:	4,30 x 3,87	=	16,64 m ²
Zimmer:	2,50 x 3,50	=	8,75 m ²
Zimmer:	4,30 x 3,00	=	12,90 m ²
Diele:	1,40 x 3,08 + 1,82 x 2,00 + 1,72 x 2,42	=	12,11 m ²
Küche:	2,82 x 3,00	=	8,46 m ²
Bad:	2,40 x 1,71	=	4,10 m ²
WC - Anlage:	1,43 x 1,00	=	1,43 m ²
			<hr/> 87,48 m ²
Balkon:	8,80 x 1,40 / 4	=	3,08 m ²
			<hr/> 90,56 m ² <hr/>

4 Zimmer - Wohnungen II (2. OG - 8. OG)

Wohnen:	4,30 x 5,37	=	23,09 m ²
Zimmer:	4,30 x 3,87	=	16,64 m ²
Zimmer:	2,50 x 3,50	=	8,75 m ²
Zimmer:	4,30 x 3,00	=	12,90 m ²
Diele:	5,08 x 1,40	=	7,11 m ²
Flur:	3,50 x 1,72	=	6,02 m ²
Küche:	2,82 x 3,00	=	8,46 m ²
Bad:	1,71 x 1,74	=	2,98 m ²
WC - Anlage:	2,00 x 1,00	=	2,00 m ²
			<hr/> 87,95 m ²
Balkon:	8,80 x 1,40 / 4	=	3,08 m ²
			<hr/> 91,03 m ² <hr/>

3 Zimmer - Wohnungen (1. OG - 6. OG)

Wohnen:	7,45 x 4,30	=	32,04 m ²
Zimmer:	3,98 x 4,30	=	17,11 m ²
Zimmer:	3,00 x 4,30	=	12,90 m ²
Diele:	3,08 x 1,40 + 2,00 x 1,82	=	7,95 m ²
Küche:	3,00 x 2,82	=	8,46 m ²
Bad:	2,40 x 1,71	=	4,10 m ²
			<hr/> 82,56 m ²
Balkon:	8,80 x 1,40 / 4	=	3,08 m ²
			<hr/> 85,64 m ²

2 Zimmer - Wohnungen I (1. OG - 4. OG)

Wohnen:	4,30 x 5,54	=	23,82 m ²
Zimmer:	4,30 x 5,01	=	21,54 m ²
Diele:	1,40 x 3,08 + 1,82 x 1,83	=	7,64 m ²
Küche:	2,82 x 3,00	=	8,46 m ²
Bad:	2,40 x 1,71	=	4,10 m ²
			<hr/> 65,56 m ²
Balkon:	4,30 x 1,40 / 4	=	1,51 m ²
			<hr/> 67,07 m ²

2 Zimmer - Wohnungen II (1. OG - 4. OG)

Wohnen:	4,30 x 5,54	=	23,82 m ²
Zimmer:	4,30 x 5,32	=	22,88 m ²
Diele:	1,40 x 3,08 + 1,82 x 1,83	=	7,64 m ²
Küche:	2,82 x 3,00	=	8,46 m ²
Bad:	2,40 x 1,71	=	4,10 m ²
			<hr/> 66,90 m ²
Balkon:	8,80 x 1,40 / 4	=	3,08 m ²
			<hr/> 69,98 m ²

Apartment I + II (1. OG - 8. OG)

Wohnen:	4,30 x 6,75	=	29,03 m ²
Diele:	1,40 x 1,70 + 1,82 x 2,00	=	6,02 m ²
Küche:	2,82 x 1,62	=	4,57 m ²
Bad:	2,40 x 1,71	=	4,10 m ²
			<hr/>
			43,72 m ²
Balkon:	4,30 x 1,40 / 4	=	1,51 m ²
			<hr/>
			45,23 m ²
			<hr/>

Apartment III + IV (1. OG - 6. OG)

Wohnen:	5,37 x 4,30	=	23,09 m ²
Diele:	1,40 x 1,70 + 1,82 x 2,00	=	6,02 m ²
Küche:	2,82 x 1,62	=	4,57 m ²
Bad:	2,40 x 1,71	=	4,10 m ²
			<hr/>
			37,78 m ²
Balkon:	4,30 x 1,40 / 4	=	1,51 m ²
			<hr/>
			39,29 m ²
			<hr/>

Apartment A (1. OG)

Wohnen:	4,30 x 5,37	=	23,09 m ²
Küche:	2,82 x 1,65	=	4,65 m ²
Diele:	3,73 x 1,40	=	5,22 m ²
Bad:	1,67 x 1,74	=	2,91 m ²
WC - Anlage:	1,67 x 1,00	=	1,67 m ²
			<hr/>
			37,54 m ²
Balkon:	4,30 x 1,40 / 4	=	1,51 m ²
			<hr/>
			39,05 m ²
			<hr/>

Apartment B (1. OG)

Wohnen:	4,30 x 5,67	=	24,38 m ²
Küche:	2,67 x 2,50	=	6,68 m ²
Essen:	3,00 x 1,72 + 1,92 x 0,08	=	5,31 m ²
Flur:	1,70 x 1,72	=	2,92 m ²
Diele:	2,66 x 1,19	=	3,17 m ²
Bad:	1,70 x 2,50	=	4,25 m ²
			<hr/>
			46,71 m ²
Balkon:	4,30 x 1,40 / 4	=	1,51 m ²
			<hr/>
			48,22 m ²
			<hr/>

Apartment C (1. OG)

Wohnen:	4,30 x 5,37	=	23,09 m ²
Küche:	3,00 x 2,82	=	8,46 m ²
Diele:	2,00 x 0,42 + 3,09 x 1,40	=	5,17 m ²
Bad:	1,67 x 2,40	=	4,01 m ²
			<hr/>
			40,73 m ²
Balkon:	4,30 x 1,40 / 4	=	1,51 m ²
			<hr/>
			42,24 m ²
			<hr/>

Apartment D (1. OG)

Wohnen:	4,30 x 5,37	=	23,09 m ²
Küche:	3,00 x 2,50 + 1,75 x 0,08	=	7,64 m ²
Essen:	2,00 x 2,50	=	5,00 m ²
Diele:	1,80 x 2,00	=	3,60 m ²
Bad:	1,72 x 0,92 + 1,16 x 1,41		
	+ 1,72 x 0,92	=	4,80 m ²
			<hr/>
			44,13 m ²
Balkon:	4,30 x 1,40 / 4	=	1,51 m ²
			<hr/>
			45,64 m ²
			<hr/>

" Penthouse - Wohnung " (ehem. Partyraum)

Zimmer:	=	16,00 m ²
Zimmer:	=	11,60 m ²
Zimmer:	=	17,00 m ²
Flur:	=	4,30 m ²
Bad:	=	4,40 m ²
Wohnen / Essen:	=	35,50 m ²
Küche:	=	14,80 m ²
Diele:	=	15,10 m ²
WC - Anlage:	=	1,90 m ²
		<hr/>
		120,60 m ²
Dachterrasse:	35,00 m ² / 4	=
		8,75 m ²
		<hr/>
		129,35 m ²
		<hr/>

Zusammenstellung der Wohnflächen

Wohnhausanlage (59 WE)

1. Obergeschoss

Apartment A	:	39,05	m ²
Apartment B	:	48,22	m ²
Apartment IV	:	39,29	m ²
Apartment III	:	39,29	m ²
3 - Zimmer - Wohnung	:	85,64	m ²
Apartment I	:	45,23	m ²
Apartment II	:	45,23	m ²
Apartment C	:	42,24	m ²
Apartment D	:	45,64	m ²
2 - Zimmer - Wohnung I	:	67,07	m ²
2 - Zimmer - Wohnung II	:	69,98	m ²

566,88 m²

2. Obergeschoss

4 - Zimmer - Wohnung II	:	91,03	m ²
Apartment IV	:	39,29	m ²
Apartment III	:	39,29	m ²
3 - Zimmer - Wohnung	:	85,64	m ²
Apartment I	:	45,23	m ²
Apartment II	:	45,23	m ²
4 - Zimmer - Wohnung I	:	90,56	m ²
2 - Zimmer - Wohnung I	:	67,07	m ²
2 - Zimmer - Wohnung II	:	69,98	m ²

573,32 m²

3. Obergeschoss (wie 2. OG)

573,32 m²

4. Obergeschoss (wie 2. OG)

573,32 m²

Übertrag: 2.286,84 m²

Übertrag: 2.286,84 m²

5. Obergeschoss

4 - Zimmer - Wohnung II	:	91,03	m ²
Apartment IV	:	39,29	m ²
Apartment III	:	39,29	m ²
3 - Zimmer - Wohnung	:	85,64	m ²
Apartment I	:	45,23	m ²
Apartment II	:	45,23	m ²
4 - Zimmer - Wohnung I	:	90,56	m ²

436,27 m²

6. Obergeschoss (wie 5. OG)

436,27 m²

7. Obergeschoss

Apartment I	:	45,23	m ²
Apartment II	:	45,23	m ²
4 - Zimmer - Wohnung I	:	90,56	m ²

181,02 m²

" Penthouse - Wohnung " :

129,35 m²

310,37 m²

8. Obergeschoss (wie 7. OG ohne Penthouse *)

181,02 m²

Gesamt:

3.650,77 m²

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche gem. WoFIV mit insgesamt rd. 3.651 m² angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Bauzeichnungen i. M. 1:100 (siehe Zeichnungen in der Anlage zum Gutachten) mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

*) ehemaliger Partyraum / Gemeinschaftsfläche.

8. Grundbuchdaten

Lt. unbeglaubigtem Grundbuchauszug vom 25.01.2024; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein eigener Wert einfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Leverkusen
Grundbuch von	Burscheid
Blatt	8392
Gemarkung	Burscheid
Flur	84
Flurstück	129
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Akazienweg 19
Größe	4.497 m ²
Flurstück	169
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Akazienweg
Größe	141 m ²
Abt. I / Eigentümer / -in	Xxxx Xxxx GmbH,
Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • lfd. - Nr. 1 - 3 <i>gelöscht,</i> • lfd. - Nr. 4 <i>Bedingte Eigentumsübertragungsvor- merkung für die Xxxx Xxxx. Bezug: Bewilligung vom XX.XX.XXXX (UVZ - Nr. 723 / 2022 X, Notar Xxxx Xxxx, Xxxx). Der vorgemerkte Anspruch ist nur bedingt abtret- bar. Eingetragen am 02.03.2023.</i> • lfd. - Nr. 5 <i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Leverkusen, AZ.: 42 K 84 / 23), eingetragen am 08.11.2023.</i>

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert der Mehrfamilienwohnanlage nicht beeinflusst (wertneutral).

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

9. Wertermittlung

9.1 Grundsätze und Verfahren

Der Wertermittlung wurden die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immo WertV) vom 19.05.2010, BGBl. I 2010, S. 639, in Kraft getreten ab 01.07.2010, der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Fassung vom 19.07.2002 (Bundesanzeiger Nr. 238 a vom 20.12.2002) bzw. Ergänzung / Neufassung vom 01.03.2006 (WertR 06), der Sachwertrichtlinie (SW - RL) vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger AT vom 18.10.2012) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 und Anlagen 4, 6, 7 und 8 der WertR 2006 sowie der Ertragswertrichtlinie (EW - RL) in der Fassung vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger AT vom 04.12.2015) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 3, 3.1.2, 3.5 bis 3.5.8 und Anlagen 3, 5, 9 a und 9 b der WertR 2006 zugrunde gelegt und durch die am 01.01.2022 Inkraft getretene Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) vom 14.07.2021 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021, Teil I, Nr. 44 ausgegeben am 19.07.2021) in Verbindung mit der ImmoWertA ersetzt.

Hiernach ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) zur Verfügung.

Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren unter Zugrundelegung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen zu ermitteln (§§ 24 - 26 ImmoWertV). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Der Bodenwert kann gemäß §§ 13 - 16 i.V. mit §§ 40 - 45 ImmoWertV auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Diese sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten (Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks) gehandelt werden, sind nach dem Ertragswertverfahren und zur Kontrolle nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Substanzorientierte Objekte (z.B. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung) sind nach dem Sachwert zu beurteilen und Auswirkungen einer möglichen Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren zu prüfen.

Gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV handelt es sich im vorliegenden Fall um ein **Ertragswertobjekt**.

Die Wertermittlung wird entsprechend der Regeln der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt; § 8 ImmoWertV findet in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung. Der Verkehrswert wird lastenfrei ausgewiesen.

Hiernach wird der Verkehrswert / Marktwert (Abschnitt 3, § 6 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten und Würdigung der Aussage der Ergebnisse der angewandten Verfahren aus dem Ertragswert abgeleitet.

9.2 Bodenwert

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch - Bergischen Kreis, aufgestellt zum 01.01.2024, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 360.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Burscheid, für die Bodenrichtwertzone Nr. 1012, Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke), ein- bis zweigeschossige Bauweise, bei einer Grundstücksgröße von 500 m² bis 600 m².

Vergleichbare Bodenrichtwerte für Grundstücke für den Geschosswohnungsbau werden für den Nahbereich (Burscheid - Hilgen) nicht ausgewiesen.

Das zu bewertende Grundstück entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsgrundstücken; die abweichenden Eigenschaften gegenüber den Richtwertgrundstücken sind mit nachfolgenden Zu- / Abschlägen jeweils vom modifizierten Ausgangswert angemessen:

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m ² per 01.01.2024	€	360.-
Anpassung / Minderung wegen der Art der Bebauung im Vergleich zum Richtwert (Mehrfamilienwohnhaus zu freistehender Bebauung der Vergleichsgrundstücke), abzüglich 5 %		
€/m ² 360.- x 0,95	€	342.-
Anpassung / Steigerung aufgrund der höheren baulichen Ausnutzung (GFZ = 1,28), zuzüglich + 10 %		
€/m ² 342.- x 1,10	€	376.- rd.
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 376.- je m ² x 1,00	€	376.- rd.
abgerundet	€	<u><u>375.-</u></u>

4.638 m ² Vorderland (Flurstücke 129, 169), á € 375.-	€	1.739.300.- rd.
-- m ² erstes Hinterland, á € -.-	€	-.-
	€	1.739.300.-
Bodenwert (ebf) *)	€	1.739.300.-

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 3.651 m² einem wohnflächenbezogenen Bodenwertanteil (inkl. der PKW - Garagen und der offenen Außenstellplätze) von rd. €/m² 476.-.

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Bodens, des Wassers oder der Luft.

*) **Modellkonformer Bodenwert**
Um Modellkonformität sicherzustellen ist bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze zur Ermittlung des Ertragswerts des Grundstücks die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. In Anlehnung an das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird modellkonform der unbelastete Bodenwert, d.h. ohne Berücksichtigung der Belastung durch ggf. Grunddienstbarkeit, Baulasten, etc., zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks berücksichtigt. Eine Differenz aus dem Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und dem ermittelten Bodenwert des belasteten würde innerhalb des jeweiligen objektspezifischen Wertermittlungsverfahren (Sach- oder Ertragswertverfahren) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden.

9.3 (vorl.) Sachwert

Wohnhausanlage (59 WE), freistehend, mit 5 gebäudeintegrierten PKW - Doppelgaragen, einer gebäudeintegrierten PKW - Garage, 16 PKW - Garagen in einem Garagenhof und 27 offenen PKW - Stellplätzen.

Baujahr:	ca. 1972 / 1973, gering modernisiert, mäßiger Zustand.
NHK - Typ 2010:	4.3 (Mehrfamilienwohnhaus über 20 WE)
Normalherstellungskosten:	755.- €/m ² bis 1.090.- €/m ² (inkl. 19 % Baunebenkosten)
gewichteter Kostenkennwert:	650.- €/m ²
Bauindex, Basis 2015:	181,2 (Wohngebäude, Februar 2024 / 1. Quartal)
Regionalfaktor	1,00 (gem. GMB 2024)
Herstellungskosten am Stichtag:	rd. 1.060.- €/m ² *)
Brutto - Grundfläche (BGF):	6.188 m ²

Wohnhausanlage:	6.188 m ² á €	1.060.-	€	6.559.300.- rd.
-----------------	--------------------------	---------	---	-----------------

zuzüglich:

besonders zu bewertende Bauteile (Kelleraußentreppe, Hauseingang, 16 PKW - Garagen, pauschal	€	130.000.-
	€	6.689.300.-

Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor (AWMF) - gem. Anhang 8 zu § 38 ImmoWertV -	x	0,3750
(Vorläufiger) Sachwert der baulichen Anlagen - gem. § 36 ImmoWertV -	€	2.508.500.-
Außenanlagen, Zeitwert - wie unter 6.) beschrieben, anteilig -	€	150.000.-
Bodenwert (ebf) - gem. § 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 u. §§ 40 - 45 ImmoWertV -	€	1.739.300.-
(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€	4.397.800.-

*) Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.
Demnach ermitteln sich die Normalherstellungskosten gemäß § 36 ImmoWertV i.V. mit ImmoWertA zu Anlage 4 (NHK 2010) zum Stichtag (unter Berücksichtigung der NHK - Typen, der gew. Standardstufen sowie der Erschließung / Laubengänge) wie folgt:
€/m² 650.- x 0,90 (Korrekturfaktor) x 1,00 (Regionalfaktor) x 1,812 (Index) = €/m² 1.060,02 = rd. €/m² 1.060.-.

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch - Bergischen Kreis, Stand 2024, weist für vor genannte Objekte (Wohnhausanlage; Ertragswertobjekt) keine Marktanpassungsfaktoren / Sachwertfaktoren (SWF) aus.

Aufgrund der Größenordnung der Wohnanlage sowie des restlichen Risikopotentials / Imponderabilien aufgrund der Teil - Innenbesichtigung wird gem. § 6 ImmoWertV ein Abschlag für Baumängel und -schäden / Imponderabilien in Höhe von rd. 15 % auf den (vorläufigen) Sachwert der baulichen Anlagen vor AfA für angemessen erachtet und sachverständig mit rd. € 1.000.000.- angesetzt (Sonstige Wertminderung gem. § 8 ImmoWertV; siehe GA S. 21).

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€	4.398.800.-
Marktanpassung / Sachwertfaktor (SWF) - gem. § 21 mit §§ 35 - 38 ImmoWertV -	€	-.-
Marktangepasster (vorläufiger) Sachwert	€	4.398.800.-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -		
- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal	€	- 1.000.000.-
- Sonstige Wertminderungen	€	-.-
- Sonstige Werterhöhungen	€	-.-
(vorläufiger) Sachwert (Wohnhausanlage mit PKW - Garagen und Stellplätzen)	€	3.398.800.- rd.
(Marktangepasster) Sachwert	€	-.-

Unter Berücksichtigung der systemimmanenten Verfahrensauswahl gem. ImmoWertV (hier: Wohnhausanlage als Ertragswertobjekt) wird aufgrund fehlender Auswertungen der aus dem Markt gewonnenen Daten, hier: sog. Sachwertfaktoren (SWF) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch Bergischen Kreis auf die Ausweisung eines (" marktangepassten ") Sachwertes i.S. des §§ 35 - 39 ImmoWertV verzichtet bzw. kann eine Sachwertausweisung nicht erfolgen.

9.4 Ertragswert

Wohnhausanlage (59 WE), freistehend, mit 5 gebäudeintegrierten PKW - Doppelgaragen, einer gebäudeintegrierten PKW - Garage, 16 PKW - Garagen in einem Garagenhof und 27 offenen PKW - Stellplätzen.

Baujahr: ca. 1972 / 1973, gering modernisiert.
Wohnfläche (WoFIV): rd. 3.651 m²

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

In Anlehnung an den Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen der Stadt Burscheid, Stand April 2024, sind für Wohnungen unter Berücksichtigung von Zu- und Abschläge (Baujahre 1969 bis 1978: + 1,7 %, mittlere Wohnlage: + 3,4 %, gesamt: + 5,0 %) nachfolgende ortsübliche Vergleichsmieten in Abhängigkeit der Wohnungsgröße (ohne Neben- und Betriebskosten) ausgewiesen:

Wohnungen zwischen 38 m² und 43 m²:

- €/m² 7,04 - €/m² 6,97 Spanne: €/m² 6,05 bis €/m² 8,02

Wohnungen zwischen 44 m² und 49 m²:

- €/m² 6,96 - €/m² 6,92 Spanne: €/m² 5,99 bis €/m² 7,96

Wohnungen zwischen 66 m² und 73 m²:

- €/m² 6,80 - €/m² 6,78 Spanne: €/m² 5,84 bis €/m² 7,80

Wohnungen zwischen 86 m² und 93 m²:

- €/m² 6,72 - €/m² 6,73 Spanne: €/m² 5,78 bis €/m² 7,74

Wohnungen zwischen 124 m² und 130 m²:

- €/m² 6,66 Spanne: €/m² 5,73 bis €/m² 7,66.

Gem. der Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK - Bezirk der IHK - Köln vom September 2023 werden für Stellplätze im Rheinisch - Bergischen Kreis €/St. 15,00 bis €/ St. 40,00 ausgewiesen.

Gem. der Mietpreisentwicklung für Wohnungen des Immobilienportals " Immoscout24 " werden für das 1. Quartal 2024 durchschnittliche (Angebots-)Mietpreise für Wohnungen lagetypisch um €/m² 8,58 ausgewiesen.

*) Die angesetzte Nettokaltmiete gilt für vergleichbare Objekte im mängel- und schadensfreien Zustand. Es wird jedoch unterstellt, dass sie in einen mängel- und schadensfreien Zustand versetzt werden können. Daher ist der alterswertge-minderte Aufwand für die geschätzten Instandsetzungsmaßnahmen / Kosten zur Beseitigung der in 4.) aufgeführten Punkte notwendig, um einen ordnungsgemäßen Zustand zu erreichen, zusätzlich im Ertragswertverfahren gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA als Abzug berücksichtigt.

Aufgrund der Lage, Art, Beschaffenheit, Ausstattung und der Größe ist folgender marktüblich erzielbarer Rohertrag angemessen (derzeit erzielte Netto - Kaltmiete €/mtl. 12.216,25; dies entspricht rd. € 5,97 je m² Wohnfläche):

Apartments (rd. 39 m ² / 42 m ² / 45 m ² / 48 m ² , 1. - 8. OG):	1.371 m ² á € 6,00 =	€	8.226.-
2 - Zimmerwohnungen (rd. 67 m ² / 70 m ² , 1. - 4. OG):	548 m ² á € 5,85 =	€	3.206.- rd.
3 - Zimmerwohnungen (rd. 86 m ² , 1. - 6. OG):	514 m ² á € 5,80 =	€	2.981.- rd.
4 - Zimmerwohnungen (rd. 91 m ² , 1. - 8. OG):	999 m ² á € 5,80 =	€	5.794.- rd.
4 - Zimmer " Penthouse " - Wohnung (rd. 129 m ² , 6. OG):	129 m ² á € 6,00 =	€	774.-
PKW - Doppelgarage:	5 St. á € 65,00 =	€	325.-
PKW - Garage:	17 St. á € 40,00 =	€	680.-
offene PKW - Stellplätze:	27 St. á € 20,00 =	€	540.-
monatlich:		€	22.526.-
jährlicher Rohertrag:		€	270.312.-
abzüglich Bewirtschaftungskosten:			
13,75 €/m ² Instandhaltungsrücklage (bei rd. 3.651 m ² Wohnfläche)		€	50.201.- rd.
104,00 € je PKW - Garage (22 St.)		€	2.288.-
35,00 € je offenem PKW - Stellplatz (27 St.)		€	945.-
420,00 € Verwaltung je Einheit (59 WE)		€	24.780.-
2,00 % Mietausfallwagnis		€	5.406.- rd.
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 30,93 %)		€	- 83.620.-
Jahresreinertrag des Grundstücks / Übertrag:		€	186.692.-

Jahresreinertrag des Grundstücks / Übertrag:	€	186.692.-
abzüglich:		
3,00 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) *)		
rd. € 1.739.300.- x 0,03	€	- 52.179.-
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:	€	134.513.-
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
fiktive Restnutzungsdauer		30 Jahre
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -		19,60
Ertragswert der baulichen Anlage:		
€ 134.513.- x 19,60	€	2.636.500.- rd.
Bodenwert (ebf)	€	1.739.300.-
(Vorläufiger) Ertragswert	€	4.375.800.-
Übertrag:	€	4.375.800.-

*) Die Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Mit dem LSZ wird der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt mit dem Ziel angepasst, den Verkehrswert zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz wird i.d.R. auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der RND der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren ermittelt. Das jeweilige objektbezogene Risiko bei der Erwirtschaftung der Erträge ist einer der ausschlaggebende Faktoren für die Höhe des Liegenschaftszinssatzes. Weitere wesentliche Einflussfaktoren sind z.B. die Nutzungsart, die Lage, die Miethöhe, die Marktsituation, die Attraktivität des Mietobjektes etc.

Lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch - Bergischen - Kreis, Jahresbericht 2024, sind für Wohnungseigentum 4,92 % (± 1,12), für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2,00 % (± 1,00 %), für Reihenend- und Doppelhäuser 2,00 % (± 0,50 %), Dreifamilienhäuser durchschnittlich 2,40 % (± 0,60 %), für Mietwohnhäuser (bis zu 20 % gewerblicher Anteil am Rohertrag) 2,40 % (± 0,70 %), für gemischt genutzte Gebäude (mehr als 20 % gewerblicher Anteil am Rohertrag) 3,60 % (± 0,40 %), für Geschäfts- und Bürogebäude / für Gewerbe- und Industriegebäude / keine Auswertung als Liegenschaftszinssätze anzusetzen.

Zum Wertermittlungsstichtag wird aus sachverständiger Sicht bei der vorstehenden Nutzung als Wohnhausanlage ein erhöhtes Renditerisiko gesehen, sodass in dem vorliegenden Bewertungsfall ein objektbezogener Ansatz von 3,00 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (Wohnhausanlage, rd. 3.651 m² WF, mittlere Wohnlage, RND = 30 Jahre, starker Schadensgrad, IST - Mieten im unteren Spannungsbereich ortsüblicher Vergleichsmieten) anzusetzen ist.

Übertrag:	€ 4.375.800.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal -	€ - 1.000.000.-
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	
- Wertsteigerung / Barwerte aufgrund von Nutzungsentgelten für Mobilfunkanlagen, pauschal *)	€ 92.100.- rd.
- Wertminderung aufgrund des Leerstandes von aktuell 22 WE gem. Mieterliste, es wird von einem Sanierungs- / Vermarktungszeitraum von rd. 2 Jahren ausgegangen, pauschal abzgl. des Mietausfallrisikos **)	€ - 202.100.- rd.
- Die Berechnung eines " Over- / Underrents " erfolgt nicht, da die z.Zt. erzielten Mieten im Durchschnitt den nachhaltig in Ansatz gebrachten Mieten entsprechen.	€ -.-
	<hr/>
	€ 3.265.800.-
Ertragswert (Wohnhausanlage mit PKW - Garagen / Stellplätzen)	€ 3.265.800.-
	<hr/> <hr/>

*) Es werden monatlich Nutzungsentgelte in Höhe von € 1.676,21 erzielt. Die Laufzeit der Mietverträge ist bei drei Nutzungsverträge nicht bekannt, ein Vertrag endet zum 30.04.2030. Üblicherweise werden Verträge mindestens über 5 Jahre abgeschlossen, sind wertindexiert und werden regelmäßig verlängert. Im vorliegenden Fall wird eine Mindestlaufzeit von 5 Jahren im Mittel angenommen und die Erträge auf den Stichtag kapitalisieren.

***) Die Leerstandskosten für die 22 leerstehenden Wohnungen betragen rd. € 107.983.- p. a.; bei einem Liegenschaftszins von 3,00 % und 2 Jahren ($V = 1,91$) ergibt sich unter Berücksichtigung / Abzug des Mietausfallrisikos von 2 % ein Betrag von: € 202.122,95.

9.5 Zusammenstellung

Der Wert der baulichen Anlagen ist der Herstellungswert der Gebäude sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alter, Baumängel und -schäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände / objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

" Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) 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 Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln " (§§ 6 - 8 ImmoWertV).

" Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 26) ermittelt " (§ 35 - 39 ImmoWertV).

(vorl.) Sachwert	€	3.398.800.-
		<hr/>
(...) enthaltener Bodenwert *)	€	1.739.900.-

" Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (...) " (§ 27 mit §§ 28 - 34 ImmoWertV).

Ertragswert	€	3.265.800.-
		<hr/>

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel, Imponderabilien in Höhe von pauschal € 1.000.000.- (s. Abs. 6. Baubeschreibung, Seite 21) sowie besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale (Leerstand / Erträge aus Mobilfunkanlagen) sind in Ansatz gebracht worden.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

*) In dem hier ausgewiesenen Bodenwert ist - bezogen auf die Sachwertermittlung - der Sachwertfaktor (SWF) nicht enthalten.

9.6 Verkehrswert / Marktwert

Nach § 194 des Baugesetzbuches lautet die Definition des Verkehrswertes:
" Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre ".

Der örtliche Grundstücksmarkt und Marktanalysen zeigen, dass Objekte dieser Art und Lage überwiegend zur Vermietung - als langfristige, zweckgebundene Kapitalanlage bestimmt sind; der Markt beurteilt diese Objekte nach der Renditefähigkeit, d.h. der Ertragswert ist maßgebend. Der Sachwert ist wertmäßig unterstützend.

Hiernach schätze ich den **Verkehrswert / Marktwert** (als Gesamtwert) zum vorgenannten Stichtag unter Berücksichtigung aller wertspezifischen Merkmale und signifikanten Eigenschaften des Objektes und des örtlichen Grundstücksmarktes in Anlehnung an den marktüblich gerundeten Ertragswert auf:

€ 3.265.000.-

(in Worten: Dreimillionenzweihundertfünfundsechzigtausend Euro)

(...) entspricht rd. € 894.- je m² Wohnfläche (rd. 3.651 m²) bzw. dem 12,1 - fachen marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag und liegt aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften unterhalb der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch - Bergischen Kreis ausgewiesenen Spanne (Mietwohnhausgrundstücke: Ø 23 -fach (Spanne: ± 4,1)).

Ich versichere, vorstehendes Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abgegeben zu haben, ich bin mit den Parteien weder verwandt noch verschwägert und habe auch kein wirtschaftliches und persönliches Interesse am Ausgang dieses Gutachtens.

50259 Pulheim, den 31.05.2024


 Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt
 - digitalisierte Unterschrift / Stempel -



Urheberschutz

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten einschließlich aller Anlagen ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch von Teilen daraus, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des ö.b.u.v. Sachverständigen Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt gestattet.

9.7 Aufteilung der Einzelwerte der Flurstücke

Bei der vorliegenden Grundstücksüberbauung handelt es sich, da sich alle Flurstücke in der Hand des gleichen Eigentümers befinden, um eine sog. "Eigengrenzüberbauung". Eine vertikale Aufteilung des Gebäudes (hier: PKW - Garagen) in selbständige Einheiten, die eigentumsrechtlich jeweils einem Flurstück zugeordnet werden können, ist nicht möglich.

Da das Gebäude ein einheitliches Ganzes (Grundsatz des einheitlichen Eigentums i. S. § 93 BGB) darstellt, ist es ein wesentlicher Bestandteil desjenigen Grundstücks von dem aus überbaut wurde, dem sog. "Stammgrundstück".

In diesem Fall wird das Flurstück 129 als "Stammgrundstück" festgesetzt, da sich der größere Teil der Bruttogrundfläche auf diesem Flurstück befindet, sich der Hauptzugang (adressbildend) auf dem Flurstück befindet und die wirtschaftliche Bedeutung (die Erträge auf diesem Flurstück) maßgeblich ist. Der Verkehrswert des übrigen Flurstücks bemisst sich jeweils ausschließlich anhand des anteiligen Bodenwerts.

Die Flurstücke bilden z.Zt. eine zusammenhängende wirtschaftliche Einheit; eine getrennte Verwertung ist nicht vertretbar.

Hiernach schätze ich die Einzelwerte nach gleichen vorgenannten Kriterien auf:

- a.) Amtsgericht Leverkusen, Grundbuch von Burscheid, Blatt 8392, Gemarkung Burscheid, Flur 84, Flurstück 129, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Akazienweg 19, Größe 4.497 m²

Einzelverkehrswert € **3.212.000.-** rd.

- b.) Amtsgericht Leverkusen, Grundbuch von Burscheid, Blatt 8392, Gemarkung Burscheid, Flur 84, Flurstück 169, Gebäude- und Freifläche, Akazienweg 19, Größe 141 m²

Einzelverkehrswert € **53.000.-** rd.

50259 Pulheim, den 31.05.2024


 Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt
 - digitalisierte Unterschrift / Stempel -



Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Fassadenansichten	1 - 2
• Abfahrt / Erschließung der Garagen	3
• Fassadenansichten	4 - 5
• gebäudeintegrierte PKW - Garage	6
• Fassadenansichten	7 - 9
• Außentreppe	10
• Fassadenansichten / Fassadendetail	11 - 12
• Hauseingang / Treppenhaus	13 - 14
• Kellerflur / Mieterkeller	15 - 16
• div. Wohnungen	17 - 24
• Details: Fassadenschäden / Glasbruch	25 - 26
• Wohnung	27 - 28
• Laubengang, Dachaufsicht	29 - 30
• Wohnung	31 - 32
• Laubengang, Detail: Glasbruch	33 - 34
• div. Wohnungen	35 - 38
• 2 leerstehende Wohnungen mit hohem Schadensgrad	39 - 50
• Technikaufbau: Treppenhaus / Heizungsanlage	51 - 54
• Basisstation	55
• PKW - Garagen	56 - 58

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER



Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 24.039
Amtsgericht Leverkusen, AZ: 042 K 084 / 23
Zwangsversteigerungssache ./ . XXX
51399 Burscheid (Hilgen), Akazienweg 19

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER



Bild Nr.: 1



Bild Nr.: 2

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 24.039
Amtsgericht Leverkusen, AZ: 042 K 084 / 23
Zwangsversteigerungssache ./ . XXX
51399 Burscheid (Hilgen), Akazienweg 19

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER



Bild Nr.: 3



Bild Nr.: 4

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 24.039
Amtsgericht Leverkusen, AZ: 042 K 084 / 23
Zwangsversteigerungssache ./ . XXX
51399 Burscheid (Hilgen), Akazienweg 19



Bild Nr.: 5



Bild Nr.: 6



Bild Nr.: 7



Bild Nr.: 8



Bild Nr.: 9



Bild Nr.: 10



Bild Nr.: 11



Bild Nr.: 12



Bild Nr.: 13



Bild Nr.: 14



Bild Nr.: 15



Bild Nr.: 16



Bild Nr.: 17



Bild Nr.: 18

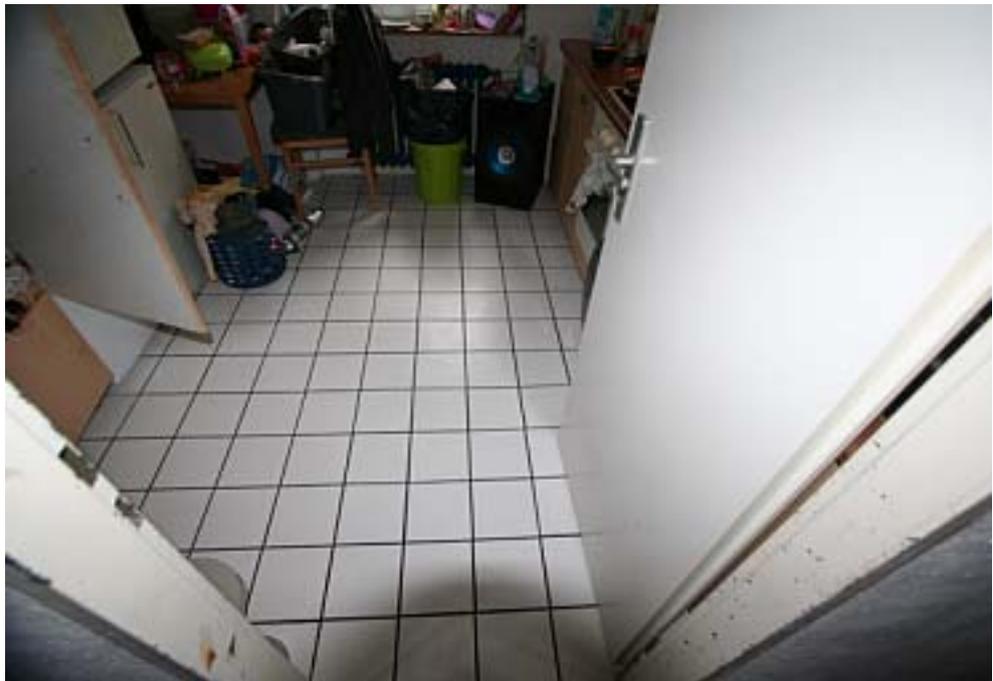


Bild Nr.: 19



Bild Nr.: 20



Bild Nr.: 21



Bild Nr.: 22



Bild Nr.: 23



Bild Nr.: 24



Bild Nr.: 25



Bild Nr.: 26



Bild Nr.: 27



Bild Nr.: 28



Bild Nr.: 29



Bild Nr.: 30



Bild Nr.: 31



Bild Nr.: 32



Bild Nr.: 33



Bild Nr.: 34



Bild Nr.: 35



Bild Nr.: 36



Bild Nr.: 37



Bild Nr.: 38



Bild Nr.: 39



Bild Nr.: 40



Bild Nr.: 41



Bild Nr.: 42



Bild Nr.: 43



Bild Nr.: 44



Bild Nr.: 45



Bild Nr.: 46



Bild Nr.: 47



Bild Nr.: 48



Bild Nr.: 49



Bild Nr.: 50

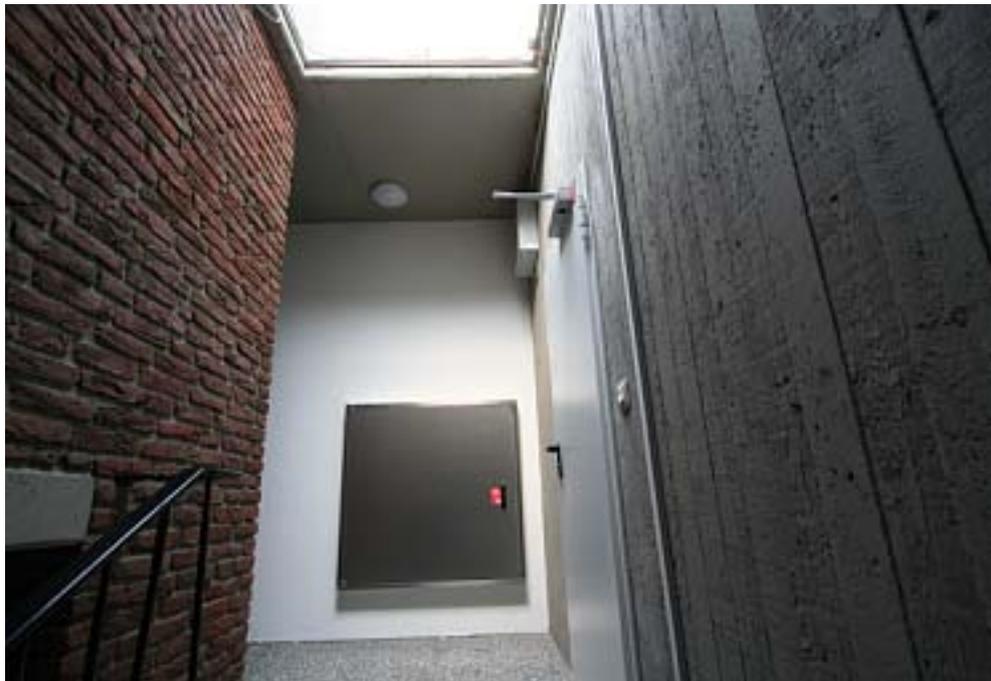


Bild Nr.: 51



Bild Nr.: 52



Bild Nr.: 53



Bild Nr.: 54



Bild Nr.: 55



Bild Nr.: 56



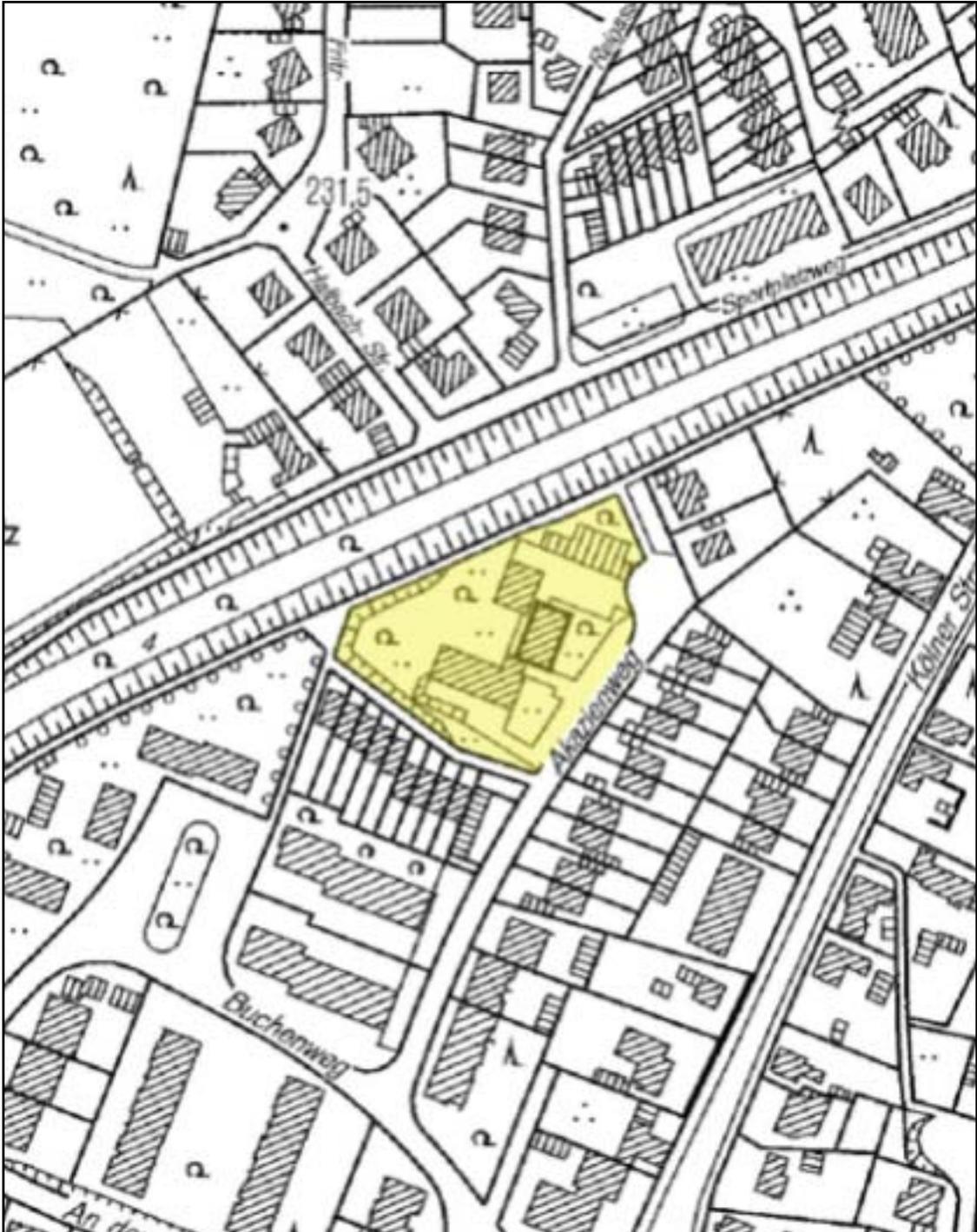
Bild Nr.: 57



Bild Nr.: 58

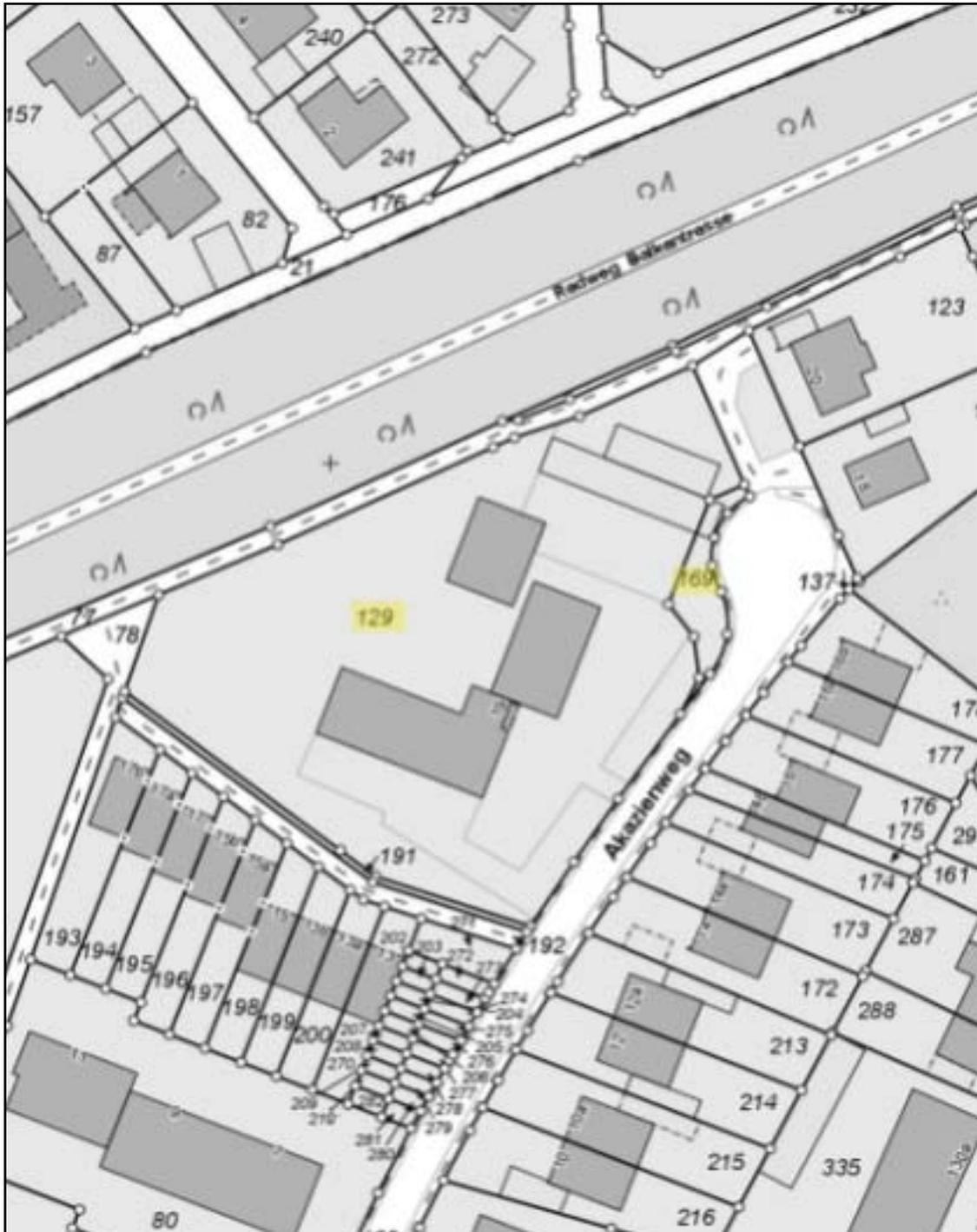


Stadtplanausschnitt



Auszug aus der Deutschen Grundkarte

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 24.039
Amtsgericht Leverkusen, AZ: 042 K 084 / 23
Zwangsversteigerungssache ./ . XXX
51399 Burscheid (Hilgen), Akazienweg 19



Auszug aus der Flurkarte i.M. 1 : 1000

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 24.039
Amtsgericht Leverkusen, AZ: 042 K 084 / 23
Zwangsversteigerungssache ./ . XXX
51399 Burscheid (Hilgen), Akazienweg 19