



Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

93 K 007/21

über das bebaute Grundstück

Bayenthalgürtel 37
50968 Köln (Marienburg)

A Hinweis

Die vorliegende Kurzfassung des Gutachtens enthält dem Zweck entsprechend lediglich stark verkürzte Inhalte der Wertermittlung. **Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Köln eingesehen werden.** Es wird davon ausgegangen, dass Bietinteressenten vor Gebotsabgabe entsprechende Einsicht auf der Geschäftsstelle vornehmen.

Die Wertermittlung wird vorgenommen zum:

- › Wertermittlungstichtag: 21.11.2022
- › Tag der Ortsbesichtigung: 21.11.2022
- › Qualitätsstichtag: 21.11.2022

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im:

Grundbuch von: Köln-Rondorf
Blatt: 28748
Amtsgericht: Köln

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Köln-Rondorf
Flur: 51
Flurstücke: 5524/351 Gebäude- und Freifläche,
Bayenthalgürtel 37
Größe: 392 m²

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Stadt Köln im linksrheinischen Stadtteil Marienburg auf der Südseite des Bayenthalgürtels.

Der Bayenthalgürtel und der unmittelbar südlich anschließende Stadtteil Marienburg werden geprägt durch eine zweigeschossige Villenbebauung.

Bei dem Stadtteil Marienburg handelt es sich um eine der bevorzugtesten Wohnlagen innerhalb des Kölner Stadtgebiets, die Wohnlage ist nach den objektiven Kriterien des Mietspiegels der Stadt Köln für frei finanzierten Wohnraum als sehr gute Wohnlage zu klassifizieren; es ist jedoch bei dem Bewertungsobjekt auf die bestehenden Lärmimmissionen ausgehend vom Bayenthalgürtel hinzuweisen.

B.3 Grundstücksgestalt

Das Bewertungsgrundstück der Gemarkung Köln-Rondorf, Flur 51, Flurstück 5524/351 weist einen annähernd regelmäßigen Zuschnitt auf. Die Straßenfrontbreite beträgt zum Bayenthalgürtel ca. 13,5 Meter bei einer mittleren Grundstückstiefe von rd. 27 Metern.

Der straßenwärtige Grundstücks liegt in etwa auf Straßenniveau, der rückwärtige Hausgartenbereich liegt etwa zwei Meter unterhalb des erdgeschossigen Fußbodenniveaus.

B.4 Bodenbeschaffenheit

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Umwelt- und Verbraucherschutzamt (Stadt Köln) - vom 29.09.2022 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

B.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.5.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte bebaut, bestehend aus Vollunterkellerung, zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Auf dem linken Grundstücksteil ist im Bereich des Bauwuchs eine Einzelgarage angeordnet.

Bei der vorhandenen Bebauung beträgt das Maß der baulichen Nutzung grob überschlägig:

GRZ = ca. 0,38 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 0,65 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

In der hier angegebenen Geschossflächenzahl sind auch die wertrelevanten Geschossflächen im ausgebauten Dachgeschoss, die nach dem Bauplanungsrecht in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, berücksichtigt.

B.5.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem¹ der Stadt Köln liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 68410/04, der seit dem 07.08.2000 u.a. mit folgenden Festsetzungen rechtsverbindlich sind:

Art der baulichen Nutzung:	MI (Mischgebiet)
Geschosszahl:	II
Bauweise:	offen

B.6 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Bauverwaltungsamt (Stadt Köln) - vom 22.09.2022 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an.

B.7 Baubeschreibung

B.7.1 Bauart und Baujahr

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte bebaut, bestehend aus Vollunterkellerung, zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Auf dem linken Grundstücksteil ist im Bereich des Bauwichts eine Einzelgarage angeordnet.

Baujahr (gemäß Denkmalliste): um 1925

¹ Abrufdatum: 16.01.2023; abrufbar unter: <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/bebauungsplaene/koelner-bebauungsplaene>

Nach Auswertung der Bauakte ergibt sich nachstehende Chronologie:

- › Abgeschlossenheitsbescheinigung 63/T32/0053/2012 vom 28.02.2012
- › Ablehnungsbescheid 63/B32/2425/2016 zum Bauantrag für die „Änderung und Erweiterung der Terrasse“ vom 11.08.2016
- › Baugenehmigung 63/B32/1860/2017 für die „Terrassenerweiterung“ vom 11.07.2017
- › Informationsschreiben vom 04.10.2019 zum Verzicht auf die Bauzustandsbescheinigung

Die Auswertung der Bauakte ergab, dass die Archivierung der Vorgänge unvollständig ist, so dass sowohl eine chronologische Aufarbeitung des Gebäudebestandes als auch eine Beurteilung der vorhandenen Bebauung hinsichtlich der formellen Legalität nach Aktenlage nicht möglich ist.

Nach ungeprüften Angaben der Antragsgegnerin erfolgten nachstehende Bauzustandsänderungen

1. im Zeitraum September 2012 bis April 2013
 - a. Erneuerung der Dacheindeckung einschließlich energetischer Ertüchtigung (Dämmung) und Erneuerung der Dachentwässerung (Rinnen und Fallrohre)
 - b. Erneuerung der Fensteranlagen, teilweise mit außenliegenden Schlagläden
 - c. Erneuerung der Leitungssysteme (Heizungs-, Leitungswasser- und Abwasserverrohrung, Elektroinstallationen)
 - d. Erneuerung der Heizkörper
 - e. Erneuerung der Oberböden einschließlich Fußbodenaufbau
 - f. Modernisierung der Toilettenanlage im Erdgeschoss
 - g. Neuanlage Bad/WC im Obergeschoss und Duschbad/WC im Dachgeschoss
 - h. Grundrissänderungen im Erdgeschoss und Dachgeschoss, Öffnung der Decke über dem Dachgeschoss mit sichtbarer Kahlbalkenlage
 - i. Anlage eines neuen Balkons im Dachgeschoss (rückwärtiger Gebäudeteil)
 - j. Erneuerung von Innentüren im Kellergeschoss und Dachgeschoss
 - k. Anlage eines Wäscheabwurfschachtes zwischen Obergeschoss und Kellergeschoss
 - l. Instandsetzung nachstehender Ausbaugewerke
 - i. Hauseingangstüranlage
 - ii. Innentüren im Erdgeschoss und Obergeschoss
 - iii. malermäßige Instandsetzung der Innenräume und der Fassade
 - iv. Instandsetzung der Balkone einschließlich der Balkonabdichtungen
2. im Jahr 2016
 - a. Abdichtung der erdseitig berührten Kelleraußenwände
3. im Jahr 2017
 - a. Neuanlage Duschbad/WC im Kellergeschoss
4. im Jahr 2018
 - a. Instandsetzung und Erweiterung der erdgeschossigen gartenwärtigen Terrasse

Hinweis

Die vorstehenden Angaben zu Bauzustandsänderungen, die sich aus den Modernisierungen und Instandsetzungen ergeben, erfolgten nach ungeprüften Angaben der Antragsgegnerin. Rechnungsbelege

konnten hierzu nicht nachgewiesen werden. Für eine verbindliche Beurteilung im Rahmen der Inaugenscheinnahme wären u.a. Bauteilöffnungen erforderlich, die die Anforderungen an ein Verkehrswertgutachten bei weitem übersteigen würden.

Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen wurde nicht erneuert:

1. Die Heizungsanlage Fabrikat Buderus (Logano G124), Herstelljahr gemäß Typenschild nicht feststellbar

Das Bewertungsobjekt wurde am 04.09.1986 unter der lfd. Nr. 3718 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen

B.7.2 Aufteilung

Kellergeschoss

Heizungskellerraum, Abstellraum (ehemaliger Bunker), zwei wohnraummäßig ausgebaute Räume (keine Aufenthaltsräume²), Duschbad/WC, Waschküche, Kellerflur

Erdgeschoss

Hauptwohnraum, Essraum, Küche, Diele, Eingang, WC, Abstellraum

Dem Hauptwohnraum ist rückwärtig in südlicher Richtung eine Terrasse vorgelagert, die über eine Außentreppe an den Hausgarten angebunden ist.

Obergeschoss

3 Zimmer, Flur, Bad/WC, 2 Balkone

Dachgeschoss

2 Zimmer, Flur, Duschbad/WC, Balkon

² § 46 LBauO

B.7.3 Wohnflächenaufstellung gem. WoFIV
nach Aufmaß*Erdgeschoss*

Hauptwohnraum	20,70 m ²
Essraum	28,33 m ²
Küche	12,11 m ²
Diele	13,09 m ²
Eingang	4,17 m ²
WC	1,10 m ²
Abstellraum	2,60 m ²
Terrasse ³	5,49 m ²
	<hr/>
Wohnfläche Erdgeschoss	87,59 m ²

Obergeschoss

Zimmer	21,23 m ²
Zimmer	16,63 m ²
Zimmer	14,82 m ²
Flur	5,88 m ²
Bad/WC	12,75 m ²
Balkon ³	2,10 m ²
Balkon ³	0,98 m ²
	<hr/>
Wohnfläche Obergeschoss	74,39 m ²

³ unter Anrechnung der Grundfläche zu 1/4

Dachgeschoss

Zimmer	28,91 m ²
Zimmer	9,79 m ²
Flur	5,63 m ²
Duschbad/WC	3,25 m ²
Balkon ⁴	1,00 m ²
	<hr/>
Wohnfläche Dachgeschoss	48,58 m ²

Wohnflächen gesamt**rd. 211 m²**

Hinweis: Bei der vorgenommenen maßlichen Bestandsaufnahme handelt es sich um eine Wohnflächenermittlung mittels Lasermessgerät „Leica Disto“, die für das hier vorliegende Verkehrswertgutachten eine ausreichende Genauigkeit ergibt. Toleranzen von +/- 3 % in technischer Hinsicht sind hinzunehmen.

B.7.4 Grundrissanordnung

Zweckdienliche Grundrissanordnung, die im vollen Umfang auch heutigen Wohnansprüchen gerecht wird. Die lichte Raumhöhe im Hauptwohnraum im Erdgeschoss beträgt rd. 3,10 Meter, im Obergeschoss 2,80 bis 2,90 Meter. Im Bereich der wohnraummäßig ausgebauten Räume im Kellergeschoss beträgt die lichte Höhe zwischen 1,90 bis 2,20 Meter.

⁴ unter Anrechnung der Grundfläche zu 1/4

B.7.5 Bauweise und Ausstattung

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen verbindlich nicht beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu Fundamenten, der Gebäudekonstruktion sowie der Dachkonstruktion. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen.

Fundamente	Einzel- bzw. Streifenfundamente
Konstruktion (gemäß Denkmalbeschreibung)	Stahlbetonskelett
Dach	Walmdach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion abgebunden; Eindeckung der geneigten Dachflächen mit Rheinlandziegeln <i>Dachentwässerung</i> Regenrinnen und Fallrohre in Zink
Außenfronten	Backsteinmauerwerk <i>Gebäudesockel</i> Natursteinsockel aus Grauwacke
Treppen	<i>Kellertreppe</i> Stahlbetontreppenlauf; Stoß- und Auftritte keramische Fliesen <i>Geschosstreppen</i> Holzwangentreppe mit Antrittspfosten im Erdgeschoss
Türen	<i>Hauseingangstüranlage</i> Holzblendrahmentür mit Glasausschnitt (Einscheibenglas mit am Glasrand umlaufend eingeschliffener Flachfacette) <i>Innentüren</i> deckend lackierte Türblätter, teils Holzfüllungstüren, teils mit Glasfüllungen

Fenster

Holzfenster

Fensteranlagen mit Isolierverglasung und überwiegend mit glasteilenden Sprossen; teilweise mit außenliegenden Schlagläden, im Erdgeschoss (Eingang und Toilettenanlage) und Kellergeschoss (rückwärtig) mit einbruchshemmender Vergitterungen. Nach stichprobenweiser Überprüfung konnten bei den Fenstern der Wohngeschoss Baujahrmarkierungen aus dem Jahr 2012 in den Anstandsleisten der Isolierverglasungen nachgewiesen werden.

offener Spitzbodenbereich
liegende Dachflächenfenster

Kellergeschoss (Waschküche)
Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Altbestand, der im Jahr 2012/13 im Rahmen Modernisierungen nicht erneuert wurde)

gebäudetechnische Einrichtungen

Elektroinstallationen

nach ungeprüften Angaben der Antragsgegnerin wurden die Elektroinstallationen im Jahr 2012 erneuert.

Heizung und Warmwasserbereitung

Die Beheizung erfolgt zentral über eine Warmwasserpumpenheizung mit Gasfeuerung; Heizkessel Fabrikat Buderus (anhand des Typenschildes konnte ein Herstelljahr des Heizkessels nicht nachgewiesen werden; soweit der Antragsgegnerin bekannt, dürfte das Herstelljahr des Heizkessel auf den Zeitraum der 1990er-Jahre eingegrenzt werden können). Für die Wärmeabgabe sind Röhrenradiatoren installiert.

Die Warmwasserbereitung erfolgt getrennt von dem Heizkessel durch einen separaten Warmwasserstandspeicher Fabrikat Buderus TBS Isocal.

dominierende Ausstattungsmerkmale Erdgeschoss

Oberböden	Stabparkett <i>Küche</i> Feinsteinzeug <i>Eingang</i> keramische Bodenfliesen
Wand- und Deckenbehandlungen	<i>Wandflächen und Deckenuntersichten</i> verputzt bzw. malermäßig gespachtelt und gestrichen Deckenstück im straßenwärtigen und rückwärtigen Zimmer des Erdgeschosses
sanitäre Einrichtungen	<i>separate Toilette</i> mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard

dominierende Ausstattungsmerkmale Obergeschoss

Oberböden	Fertigparkett
Wand- und Deckenbehandlungen	<i>Wandflächen und Deckenuntersichten</i> verputzt bzw. malermäßig gespachtelt und gestrichen
sanitäre Einrichtungen	<i>Bad/WC</i> mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard

dominierende Ausstattungsmerkmale Dachgeschoss

Oberböden	Fertigparkett
Wand- und Deckenbehandlungen	<i>Wandflächen und Deckenuntersichten</i> verputzt bzw. malermäßig gespachtelt und gestrichen

sanitäre Einrichtungen *Duschbad/WC*
mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard

dominierende Ausstattungsmerkmale Kellergeschoss (wohnraummäßig ausgebaut Räume)

Oberböden Laminat und Feinsteinzeug

Wand- und Deckenbehandlungen *Wandflächen*
verputzt bzw. malermäßig gespachtelt und gestrichen

Deckenuntersichten
Gipskartonabhangdecken, malermäßig gespachtelt und gestrichen

sanitäre Einrichtungen *Duschbad/WC*
mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard

Garage

Bauweise konventionelle Massivbauweise

Dach Flachdachabschluss; Eindichtung der Flachdachfläche mit bituminösen Dachbahnen. Im Rahmen der Wertschätzung können die Zustandsmerkmale der Garagendacheindichtung nicht beurteilt werden.

Garagentor Schwingtor mit Kontergewichten

Durchfahrtsbreite ca. 2,45 Meter, lichte Höhe im Durchfahrtsbereich ca. 1,85 Meter

Elektroinstallationen Leuchtenmontage auf Putz, Steckdoseninstallationen

besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen

hierzu zählen:

- › der Ausbau der rückwärtig dem Erdgeschoss vorgelagerten Terrasse einschließlich Außentreppe mit Anbindung an den Hausgarten
- › die Differenzstufenanlage mit Anbindung an das Kellergeschoss
- › der Balkon im Obergeschoss des straßenwärtigen Gebäudeteils
- › die Balkone im Obergeschoss und Dachgeschoss des rückwärtigen Gebäudeteils
- › die Dachgauben
- › der getrepte Giebelaufbau
- › die Schlagläden der Fensteranlagen (teilweise)
- › die einbruchshemmenden Vergitterungen der Fensteranlagen (teilweise)
- › die Differenzstufenanlage im Hauseingangsbereich
- › die mit zementgebundenen Platten ausgebaute Zuwegung und Garagenzufahrt auf dem straßenwärtigen Grundstücksteil
- › die Grenzeinrichtungen einschließlich straßenwärtiger Toranlage
- › die Gebäudeanschlüsse

sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- › die begrüneten Flächen der Hausgartenanlage

Zubehör

Hierzu zählen

- › eine handelsübliche Einbauküche im offenen Küchenbereich, Fabrikat IKEA (nach ungeprüften Angaben der Antragsgegnerin); Rechnungsbelege über die historischen Anschaffungskosten konnten nicht nachgewiesen werden. Nach Vortrag der Antragsgegnerin datiert der ursprüngliche Küchenbestand (Unterschranke) auf das Jahr 2007. Die Küche wurde im Jahr 2013 erweitert. Nach Ansicht des Sachverständigen ist der Zeitwert der Einbauküche mit „Null“ anzusetzen, da der Markt in diesem Teilmarkt auf entsprechende handelsübliche Kucheneinbauten nicht verkehrswerterhöhend reagiert.
- › Einbauschränke (Wandschränke):
 - Einbauschränk im Erdgeschoss (Diele) in raumhoher Ausführung
geschätzter Zeitwert 1.000,00 €
 - Einbauschränk im Obergeschoss (Bad/WC) in raumhoher Ausführung
geschätzter Zeitwert 1.500,00 €

- Einbauschränk im Obergeschoss (rückwärtiges Zimmer linker Gebäudeteil) in raumhoher Ausführung

geschätzter Zeitwert	1.500,00 €
geschätzter Zeitwert gesamt:	4.000,00 €

Im vorliegenden Fall ist auf die Problematik der Bewertung des Zubehörs als wesentliche Bestandteile hinzuweisen.

Obwohl ich als Gutachter für die Bewertung von Einbauküchen und Einbauschränken weder sachverständig noch öffentlich bestellt und vereidigt bin, wird im Beurteilungsfall auf die Beauftragung eines diesbezüglichen Experten verzichtet, da die zusätzlichen Kosten in keinem Verhältnis zu der Genauigkeitssteigerung des Gutachtens ständen.

Erforderlich für die Zubehöreigenschaft ist:

1. dass die Sache dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dient
2. die Sache muss zur Wohnung in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen
3. dieses räumliche Verhältnis muss auf Dauer angelegt sein

B.7.6 Baulicher Zustand

Im rückwärtigen Bereich des Hauptwohnraums/Esszimmer bestehen im Bereich der Deckenuntersicht übergehend zum Außenwandbereich Schimmelpilzkulturen.

Die Heizungsanlage ist nach ungeprüften Angaben der Antragsgegnerin zeitweise störanfällig; soweit der Antragsgegnerin bekannt, dürfte das Herstelljahr des Heizkessel auf den Zeitraum der 1990er-Jahre eingegrenzt werden können, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Heizung überaltert ist⁵.

⁵ Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) besteht folgende Regelung:

„§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

(1) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.

(2) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf 1. Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie 2. heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.

Die Balkonbrüstung des rückwärtigen Balkons im Obergeschoss weist eine Höhe von rd. 83 Zentimetern, der straßenwärtige Balkon im Obergeschoss eine Brüstungshöhe von rd. 78 Zentimetern auf. Die Balkonbrüstungen sind mit Brüstungshöhen zwischen ca. 78 und 83 cm als Absturzsicherung zu gering bemessen⁶.

Die Auftritte der Geschosstreppe vom Obergeschoss zum Dachgeschoss weisen teilweise Gefälle bis zu 3° zum Außenwandbereich auf.

Teilweise sind die Türklinken in den Drückerrosetten zu überarbeiten; hier konnten teilweise behelfsmäßige Montagen der Türklinken festgestellt werden.

Die Kellertreppe ist in der Lauflinie vergleichsweise steil ausgeführt mit einem Verhältnis der Auftritte zu den Stoßritten 23/23 cm.

Das Bewertungsobjekt vermittelt insgesamt einen gepflegten Eindruck.

Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich erst bei Durchführung von Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unvermutete Schadensursachen zeigen können.

Ein Abschlag für Baumängel und Bauschäden ist zum Wertermittlungsstichtag nicht zu objektivieren.

Hinsichtlich eines möglichen Abschlages für Baumängel und Bauschäden ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kostenhöhe entscheidend ist, sondern die Höhe eines möglichen Abschlages, wie sie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer beurteilen würde. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Verkehrswert als Marktfunktion zu betrachten ist und insoweit das übliche Marktverhalten auch die Höhe diesbezüglicher Abschläge reguliert. Schulz⁷ hat zu dieser Problematik treffend formuliert: *„Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung der Baumängel und Bauschäden, die im Regelfall die Schadensbehebung im Auge hat und nur in Ausnahmefällen die Minderung, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel*

⁶ § 38 LBauO NRW

„(3) Fensterbrüstungen von Flächen mit einer Absturzhöhe bis zu 12 m müssen mindestens 0,80 m, von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe mindestens 0,90 m hoch sein. Geringere Brüstungshöhen sind zulässig, wenn durch andere Vorrichtungen wie Geländer die nach Absatz 4 vorgeschriebenen Mindesthöhen eingehalten werden.

(4) Andere notwendige Umwehungen müssen folgende Mindesthöhen haben:

1. Umwehungen zur Sicherung von Öffnungen in begehbaren Decken und Dächern sowie Umwehungen von Flächen mit einer Absturzhöhe von 1 m bis zu 12 m 0,90 m und

2. Umwehungen von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe 1,10 m.“

⁷ Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Nur in den Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit des bebauten Grundstücks unmöglich ist oder zumindest erheblich eingeschränkt, wird der Mangel/Schaden behoben. Die Grenze der erheblichen Nutzungseinschränkung ist da erreicht, wo der Minderwert die Höhe der Mangelbeseitigungskosten erreicht. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird sichergestellt, dass nicht mehr die Kosten der Beseitigung von Schäden und Mängeln automatisch abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, dass die Beurteilung von Baumängeln erheblich davon abhängt, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht: Bei einem deutlichen Angebotsmangel wird der Minderwert erheblich niedriger ausfallen müssen, als bei einem Überangebot. Steht eine Vielzahl von ähnlichen Objekten zur Verfügung, kann auch die Kaufentscheidung gegen das mangelbehaftete Objekt fallen. Die Schwelle zur Mangelbehebung ist also in einem Käufermarkt niedriger angesetzt. Ohne eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarkts ist eine zutreffende Minderwertermittlung nicht mehr möglich.“

C Verkehrswert

einschließlich Zeitwert des Zubehörs in Höhe von 4.000,00 €

zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2022

2.140.000,00 €

in Worten: zwei Millionen einhundertvierzigtausend Euro

Es wurde nicht geprüft, ob das Gebäude und die baulichen Außenanlagen einschließlich Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

D Anmerkungen

D.1 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Das Bewertungsobjekt wird durch die Antragsgegnerin zusammen mit Kindern bewohnt; es bestehen keine Mietverhältnisse.