

Verkehrswertgutachten

(pdf-Version zur Veröffentlichung im Internet)

über 5.606/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Leichlingen, Flur 59, Flurstück 449 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung (1.Obergeschoss) mit Balkon sowie Kellerraum**

Im Brückersfeld 10, 42799 Leichlingen

Wertermittlungsstichtag: 12.07.2024

Qualitätsstichtag: 12.07.2024



NETZelWERK GmbH



Bearbeiter: Bauassessor Dr. Ulf R. Netzel

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kuckelter Weg 4, 40885 Ratingen Mobil: 0173 312 7875 info@netzelwerk.de

Inhalt

Inhalt	2
1. Allgemeine Angaben	3
2. Wertrelevante Merkmale	5
2.1 Lage	5
2.2 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Situation	7
2.3 Grundbuch	7
2.4 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches	9
2.5 Altlasten/Kontaminierung/Baugrund	10
2.6 Objekt- und Baubeschreibung/Ortsbesichtigung	11
3. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	14
4. Vergleichswertverfahren	16
4.1 Allgemeines	16
4.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	16
4.2 Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts	17
4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
4.4 Ableitung des Vergleichswerts	18
4.5 Ergebnisplausibilisierung	18
5. Verkehrswert	18
6. Verzeichnis der Anlagen	20
Fotodokumentation vom 12.07.2024 und 11.09.2024	21
Rechtliche Grundlagen	29
Verwendete Fachliteratur	30

1. Allgemeine Angaben

Das vorliegende Gutachten bezieht sich auf den 5.606/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Leichlingen, Flur 59, Flurstück 449 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung (1.Obergeschoss) mit Balkon sowie Kellerraum.

Zur Erarbeitung des Gutachtens ist der Sachverständige auf Unterlagen und Auskünfte unterschiedlicher Personen und Behörden angewiesen. Bezüglich der Vollständigkeit und Korrektheit dieser Auskünfte besteht insoweit ein Vorbehalt, als dass der Sachverständige keine umfassende und detaillierte Prüfung der einzelnen Angaben vornehmen kann. Die in der Fotodokumentation gezeigten Bilder wurden mit Zustimmung des Amtsgerichts Leverkusen sowie des bei der Ortsbesichtigung anwesenden Miteigentümers gefertigt. Ein Nachweis über die Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen und deren Funktionstüchtigkeit sowie ein Energieausweis lagen nicht vor.

Auftraggeber: Amtsgericht Leverkusen
Abteilung 042
Postfach
51367 Leverkusen

Aktenzeichen: 042 K 7/23

Auftrag vom: 29.04.2024

Auftragsinhalt/Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren

Das Gutachten darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Unterlagen: Grundbuchauszug vom 12.05.2024 (AG)
Teilungserklärung vom 28.09.2004 (AN)
Kaufvertrag vom 02.05.1983 (darin enthalten Bewilligungen) (AN)
Kaufvertrag vom 09.05.1985 (AN)
Auflassung und Grundbucheerklärung (darin enthalten Bewilligungen) vom 26.01.1987 (AN)
Bewilligung betreffend Nutzungsbeschränkungen vom 28.03.1968 (AN)
Bauzeichnungen mit unterschiedlichem Datum (AN)
Aufteilungspläne zur Teilungserklärung (AN)
Baulastenauskunft vom 13.06.2024 (AN)
Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 10.06.2024 (AN)
Altlastenauskunft per Mail vom 14.08.2024 (AN)

Schreiben der Hausverwaltung vom 30.07.2024
betreffend Wirtschaftsplan/Beschlüsse der
Eigentümerversammlung (AN)
Schreiben der Hausverwaltung betreffend
Mietverhältnis (ohne Datum/Eingang 16.08.2024)
Grundstücksmarktbericht 2024 des
Gutachterausschusses im Rheinisch-Bergischen
Kreis
Auskünfte der Stadt Leichlingen (AN)
Rechtsgrundlagen und Literatur gemäß Anhang

Ortsbesichtigung: 12.07.2024, 12.00 – 12.45 Uhr und 11.09.2024
Teilnehmer: Sachverständiger Bauassessor Dr. Netzel,
Eigentümer

Wertermittlungstichtag: 12.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag: 12.07.2024

Umfang des Gutachtens: Gutachten über 30 Seiten als pdf-Version zur
Veröffentlichung im Internet
Fotodokumentation
Anhang

Kurzfassung:

Gutachten über eine Eigentumswohnung (Nr. 6) im ersten Obergeschoss eines zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit ausgebautem Dachgeschoss aus dem Baujahr 1986 im Zentrum von Leichlingen (Marktplatz), Im Brückerfeld 10. In dem Gebäude befinden sich insgesamt 3 gewerbliche Teileigentume, 4 Eigentumswohnungen und 7 Teileigentume/Tiefgaragenstellplätze.

Die Wohnung verfügt über rd. 58 qm Wohnfläche inklusive Balkon (anteilig) und ist vermietet. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich ebenso in einem guten Instandhaltungszustand wie die Eigentumswohnung bei einer insgesamt mittleren Ausstattung. Der Verkehrswert wurde auf der Basis von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung mit rd. 130.000 € abgeleitet.

2. Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Makrolage:

Die Mittelstadt Leichlingen (Rheinland) liegt im Rheinisch-Bergischen Kreis (Regierungsbezirk Köln) und befindet sich ca. 9 km nördlich von Leverkusen bzw. rd. 19 km nördlich von Köln. Leichlingen trägt den Titel einer mittleren kreisangehörigen Stadt und beherbergt rd. 28.000 Einwohner (Stand: 31.12.2022). Leichlingen ist weiterhin Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und übernimmt innerhalb der Planungsregion Köln die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus wird Leichlingen von der Wupper durchquert und weiterhin verläuft der Rhein westlich der Stadt.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Leichlingen insgesamt ca. 11.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 4.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -6.321 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 591 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Leichlingen bis zum Jahr 2050 ein marginales Bevölkerungsdefizit in Höhe von 0,7 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rheinisch-Bergischen Kreis derzeit 5,8 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,6 % und Deutschland: 6,1 %, Stand: Februar 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 114,6 Punkten für den Rheinisch-Bergischen Kreis, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Leichlingen als wohlhabende Gemeinde im Umfeld eines Wirtschaftszentrums (Demographietyp 10) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Rheinisch-Bergische Kreis den 157. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

Kennzahlen tabellarisch:

Amtl. Regionalschlüssel	053780016016
Ortsname	Leichlingen (Rheinland)
Ortsart	Stadt (Mittelstadt)
Sonderstatus (Titel)	Mittlere kreisangehörige Stadt
Verbandsgemeinde	Leichlingen (Rheinland)
Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis
Regierungsbezirk	Köln
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kooperationsraum	Metropolregion Rhein-Ruhr

Zentralörtl. Zugehörigkeit	Planungsregion Köln
Zentralörtl. Funktion	Mittelzentrum
Referenzstadt	Leverkusen (9 km südlich)
Einwohner	28.048 (Stand: 31.12.2022)
Fläche	37,26 km ² (Stand: 31.12.2022)
Bevölkerungsdichte	753 Einwohner/km ² (Stand: 31.12.2022)
Bevölkerungsentwicklung	2,0 % (Zeitraum: 2011 - 2015)
Bevölkerungsprognose	-0,7 % (Zeitraum: 2021 - 2050)
Arbeitslosenquote - Kreis	5,8 % (Stand: Feb. 2024)
Arbeitslosenquote - Bundesl.	7,6 % (Stand: Feb. 2024)
Arbeitslosenquote - DE	6,1 % (Stand: Feb. 2024)
Kaufkraft - Index	114,6 (Landkreisebene, Stand: 2021)
Kaufkraft - pro Person	27.984 € (Landkreisebene, Stand: 2021)
SV-Beschäftigte - Arbeitsort	4.894 (Stand: 30.06.2023)
SV-Beschäftigte - Wohnort	11.212 (Stand: 30.06.2023)
Pendlersaldo	-6.321 (Stand: 30.06.2023)
Betriebe	591 (Stand: 30.06.2023)
Demographietyp	10 (wohlhabend im Umfeld eines Wirtschaftszentrums)
Zukunftsatlas - Rang	157 von 400
Zukunftsatlas - Profil	leichte Zukunftschancen
Fazit	Gut

Mikrolage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Fußgängerzone im Stadtzentrum von Leichlingen in einem Kerngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Kerngebiet überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in teils offener, teils geschlossener Bauweise aus. Als Mittelzentrum profitiert Leichlingen von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Aldi') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Leichlingen über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der vorhandenen Parkpalette normal.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

Erläuterungen zur Verkehrsinfrastruktur:

Leichlingen ist über die Bundesstraße B8 sowie über die Autobahnen A542, A3 und A59 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A542 liegt rd. 3,2 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Immigrath'. Das Autobahndreieck 'Langenfeld' ist

innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Die Bushaltestelle 'Im Brückerfeld/Brückenstraße' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, stadteigenen Bahnhof 'Leichlingen' mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 6,4 km zum IC(E)-Bahnhof 'Solingen Hbf' bzw. rd. 27 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Düsseldorf'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Grundstück:

Das Grundstück liegt in einem Kerngebiet am Marktplatz im Stadtzentrum. Es wird über die Straße Im Brückerfeld ortsüblich erschlossen. Die Straße ist im Bereich des Bewertungsobjekts eine Anliegerstraße und im Anschluss Fußgängerzone. Das Grundstück ist nahezu regelmäßig geschnitten und mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Die Grundstücksbreite des Hausgrundstücks beträgt entlang der Straße ca. 19,5 m, die Grundstückstiefe ca. 23,5 m. Die Stellplätze für das Gebäude befinden sich in der Tiefgarage des Gebäudes auf dem Grundstück. Das Grundstück ist süd-nord exponiert und augenscheinlich eben. Es ist vollständig überbaut. An der östlichen Grundstücksgrenze führt ein zu einem Gewässer parallel verlaufender Fußweg am Grundstück entlang. Nördlich des Gebäudes ist ein Parkplatz angeordnet.

2.2 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Situation

Das Grundstück liegt laut Internetportal des Rheinisch-Bergischen Kreises innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es handelt sich um den Bebauungsplan Nr. 46, Gebiet Brückerfeld, mit Rechtskraft vom 04.08.1982. Der Bebauungsplan war Grundlage einer städtebaulichen Sanierung des Bereichs. Die wesentlichen Festsetzungen lauten MK-Kerngebiet, Grundflächenzahl – 1,0, Geschossflächenzahl 2,2, III- IV – Vollgeschosse. Das Baufenster wird durch Baugrenzen und teilweise Baulinien begrenzt.

Dem Sachverständigen liegt die vollständige Bauakte vor. Danach liegen die Baugenehmigungen für die vorhandenen baulichen Anlagen sowie die Abgeschlossenheitsbescheinigung vor (Bauschein vom 06.09.1984, Az. 118/84). Für diese Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und ihrer Nutzung unterstellt. Eine Überprüfung der Bauausführung mit den genehmigten Plänen ist nicht erfolgt. Dies gilt insbesondere für den Bereich des Brandschutzes.

2.3 Grundbuch

Das Grundbuch wurde von der AG beschafft und datiert vom 12.05.2024. Es sind keine weiteren grundbuchlichen Verfügungen vorgenommen worden. Daher wird für dieses Gutachten Grundbuchaktualität unterstellt.

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Verifizierung Grundstück

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Gutachtens wurde ein Abgleich zwischen der Flurkarte und dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches vorgenommen.

Das Grundstück konnte mit den im Grundbuch gemachten Lageangaben (Gemarkung, Flur, Flurstücknummer) in der Flurkarte aufgefunden werden. Die in dem Grundbuch ausgewiesene Fläche ist plausibel.

Zudem wurde die ETW Nr. 6 im 1.OG des Gebäudes vorgefunden.

Abdruck vom: 12.05.2024

Amtsgericht: Leverkusen

Bestandsverzeichnis

Grundbuch von	Blatt	BV	Lfd. Nummer	Flur	Flurstück	Größe
Leichlingen	10246		1	59	449	452 qm

Mit dem Eigentum verbundene Rechte:

Blatt 10246, Bestandsverzeichnis Lfd.-Nr. 1:

5.606/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Leichlingen, Flur 59, Flurstück 449 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung (1.Obergeschoss) mit Balkon sowie Kellerraum

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen (Blätter 10241 – 10254).

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

Bezug: Bewilligung vom 28.09.2004 (Ur.-Nr. 1183/2004, Notar Christian Kramer, Leverkusen)

Abteilung I: Eigentümer: siehe Grundbuch

Abteilung II:

In Abteilung II befinden sich folgende Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 zu Grundstück Nr. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Nutzungsbeschränkungen – Bewilligung vom 13.12.1982 für die Stadt Leichlingen

Lfd. Nr. 2 zu Grundstück Nr. 1:

Grunddienstbarkeit – Garagenmitbenutzungsrecht – für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Leichlingen Flur 59, Flurstücke 450, 451, 452 – als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB Mit Bezug auf die Bewilligung vom 02.05.1983

Lfd. Nr. 4 zu Grundstück Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Leverkusen, 42 K 7/23) eingetragen am 12.05.2023

Wertung:

Die Bewilligungsurkunden zu den Eintragungen Nr. 1 sowie Nr. 2 liegen dem Sachverständigen vor.

Zu 1.) Die Stadt Leichlingen hat hier außerhalb des Bebauungsplans auch privatrechtlich geregelt, dass Nutzungen wie Sexshops etc. auf dem Grundstück ausgeschlossen sind. Diese Regelung ist für die Eigentumswohnung nicht wertrelevant.

Zu 2.) Die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück und den benachbarten Grundstücken sind zusammenhängend errichtet worden. Sie befinden sich alle oberhalb einer zusammenhängenden Tiefgarage. Insofern existiert eine gemeinschaftliche Zufahrt sowie ein Durchfahrtsrecht/Mitbenutzungsrecht der Fahrgasse in der Tiefgarage. Diese Regelung ist für die Eigentumswohnung nicht wertrelevant.

Zu Sondernutzungsrechte:

Dem hier zu bewertenden Sondereigentum sind keine Sondernutzungsrechte zugeordnet. Den Miteigentumsanteilen Nr. 1 – 3 sind Sondernutzungsrechte hinsichtlich der Anbringung von Werbetafeln und für das Aufstellen von Werbeschildern vor dem Gebäude zugeordnet, die für das hier zu bewertende Sondereigentum nicht als wertrelevant eingestuft werden.

Abt. III:

Eventuelle Eintragungen in Abteilung III sind nicht wertrelevant und werden daher nicht aufgeführt.

2.4 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

Baulasten:

Die Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichtet, das sich aus dem öffentlichen Baurecht ergibt.

Laut schriftlicher Mitteilung der Stadt Leichlingen vom 13.06.2024 sind für das Grundstück keine Baulasten gem. § 85 Bauordnung NW eingetragen.

Abgabenrechtlicher Zustand:

Laut schriftlicher Mitteilung der Stadt Leichlingen vom 10.06.2024 sind für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge oder Straßenausbaubeiträge offen.

Im Weiteren wird daher von einem erschließungsbeitrags- und kanalanschlussbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

Sonstige wertrelevante Einflüsse sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Daher erfolgt diese Wertermittlung diesbezüglich unter der Annahme der Lastenfreiheit.

Überbau:

Der Sachverständige konnte augenscheinlich keine Überbauung feststellen. Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen (z.B. der baulichen Anlagen) mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.

Natur- und Artenschutz:

Hinweise auf die Existenz von geschützten Pflanzen und / oder Arten haben sich während der Ortsbesichtigung nicht ergeben. Insoweit sind natur- und artenschutzrechtliche Aspekte auftragsgemäß nicht abgefragt worden.

Kostenerstattungsbeiträge:

Entsprechend der Rechtslage ist eine Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nicht möglich. Somit wird im Weiteren unterstellt, dass keine Kosten für landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anfallen.

Kampfmittelfreiheit

Recherchen zur Kampfmittelbeseitigung oder ggf. vorhandenen Einschränkungen oder Gefahren durch bisher nicht beseitigte Kampfmittel wurden nicht durchgeführt. Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass sich für das Bewertungsobjekt keine Einschränkungen oder weiterführende Risiken aus ggf. vorhandenen Kampfmitteln ergeben, das Grundstück also kampfmittelfrei ist.

Sollten die o.a. Annahmen nicht zutreffen, so wäre dieses Gutachten anzupassen.

2.5 Altlasten/Kontaminierung/Baugrund

Bodenbeschaffenheit und Altlasten/Kontaminierung

Eine Überprüfung bzw. Untersuchung auf Altlasten und Kontaminierungen hat im Rahmen dieses Gutachtens nicht stattgefunden. Der Rheinisch-Bergische Kreis teilt mit Mail vom 14.08.2024 mit, dass sich das Flurstück 449 innerhalb einer altlastenverdächtigen Fläche befindet. (Aktenzeichen: 66.53.14.10) Aus einer Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 1980 ist bekannt, dass der Boden im Bereich der Verdachtsfläche aus umgelagerten Böden mit geringfügigen bodenfremden Beimengungen wie Asche und Bauschutt besteht.

Zur orientierenden Untersuchung wurden in 2003 und 2004 Bodenproben entnommen und untersucht. Die Untersuchungen konzentrierten sich auf Bereiche, die in Hinblick auf die Vornutzung als besonders relevant angesehen worden waren, und die in Hinblick auf die derzeitige Nutzung besonders sensibel erschienen.

Bei den Untersuchungen wurden stellenweise erhöhte Schwermetallkonzentrationen festgestellt, jedoch in einer Tiefe, die für den Wirkungspfad Boden-Mensch nicht relevant ist. Die oberflächennahen Bodenproben zeigten keine Überschreitung der Prüfwerte gem. BBodSchV für Wohngebiete. Die bisherigen Probenahmestellen befinden sich nicht unmittelbar auf dem o.g. Flurstück. Aus den bisher vorliegenden Untersuchungsergebnissen

in Verbindung mit den Kenntnissen über die Lage der früheren Produktions- und Lageranlagen der Weberei/Färberei, sowie den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung aus 1980 kann mit einiger Sicherheit geschlossen werden, dass keine Überschreitung von Prüf- oder Maßnahmenwerten der BBodSchV in Hinblick auf die derzeitige (tatsächliche und planungsrechtliche) Nutzung vorliegen.

Ein erhöhter Aufwand kann jedoch bei Erdarbeiten auf den Grundstücken entstehen. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass anfallender Bodenaushub frei von Schadstoffen ist. Für die Entsorgung des Bodenaushubs ist daher eine grundlegende Charakterisierung nach § 8 DepV (Deponieverordnung) erforderlich. Sofern Bodenaushub nicht auf einer Deponie abgelagert, sondern verwertet werden soll, ist eine Untersuchung des Materials nach Maßgabe der Ersatzbaustoffverordnung erforderlich. Aufgrund der genehmigten Wohnnutzung wird im Weiteren für das Grundstück von einem unbelasteten Grundstückszustand ausgegangen. Eventuell vorhandene Schadstoffe wurden im Zuge der Baumaßnahme in den achtziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts beseitigt. Weitere Baumaßnahmen sind auf dem Grundstück nicht vorgesehen.

Entsprechend der Darstellungen in dem von der Bezirksregierung Arnsberg und dem Geologischen Dienst Nordrhein-Westfalen betriebenen Internetportal „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ sind über den Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, Informationen über bergbaubedingte Gefährdungspotenziale hinterlegt. Es handelt sich um den allgemeinen Hinweis auf Erdbebengefährdung.

Es handelt sich hier um eine allgemeine Auskunft. Eine grundstücksbezogene Auskunft wurde aufgrund der Datenlage nicht eingeholt. Nähere Angaben zur Tragfähigkeit des Grund und Bodens wurden nicht gemacht und sind im Bedarfsfall durch Stellungnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg - Bergbau und Energie in NRW - und/oder durch Sonder-sachverständige einzuholen.

Baugrund:

In dieser Wertermittlung ist ansonsten eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in den Bodenrichtwerten eingeflossen ist. Darüber hinausgehende Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Immissionen

Der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen – abrufbar unter <http://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/> – lassen sich für das Bewertungsgrundstück keine Lärmbelastungen entnehmen

2.6 Objekt- und Baubeschreibung/Ortsbesichtigung

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der Ortsbesichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Beschrieben werden überwiegende Ausstattungsmerkmale, die im Detail abweichen können.

Vorhandene Bauschäden können nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie zerstörungsfrei im Ortstermin erkennbar waren. Die Beschreibung von Baumängeln bzw. Bauschäden wie tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß, Asbestrückstände u.a. können daher unvollständig sein. Die Qualität des Brand-, Wärme- und Schallschutzes wurde nicht überprüft. Einbauten bzw. Möblierung wurden nicht erfasst und sind nicht Inhalt der Bewertung, außer

bei expliziter Erwähnung.

Die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Beleuchtungen usw. wurde nicht überprüft und wird in diesem Gutachten als funktionsfähig unterstellt.

Zum Ortstermin am 12.07.2024 konnte das Bewertungsobjekt vollständig von innen und in den allgemein zugänglichen Bereichen von außen besichtigt werden. In der ETW Nr. 6 wurde jeder Raum einzeln betreten. Für etwa nicht besichtigte Bereiche wird vom gleichen Zustand wie in den besichtigten Bereichen ausgegangen.

Die Besichtigung fand gemeinsam mit einem Mit-Eigentümer und Vertretern der Hausverwaltung, statt.

Gebäudeübersicht:

Auf dem Grundstück befindet sich ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss. In dem Gebäude befinden sich insgesamt 3 gewerbliche Teileigentume, 4 Eigentumswohnungen und 7 Teileigentume/Tiefgaragenstellplätze.

Die ETW Nr. 6 befindet sich im ersten Obergeschoss des Gebäudes, links vom Hauseingang aus gesehen. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die Wohnung vermietet.

Hinweis:

Die Hausverwaltung hat auf schriftliche Nachfrage des Sachverständigen schriftlich mitgeteilt, dass die Graichen GbR die Wohnung anmietet. Über eventuelle Untervermietungsverhältnisse o.ä. liegen dem Sachverständigen keine Informationen vor. Daher können hier keine weiteren Aussagen zum Mietverhältnis gemacht werden.

Grundriss:

Das Gebäude ist als Dreispänner konzipiert. Die ETW Nr. 6 besteht aus einem Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer und Abstellraum, der als Schrank ausgebaut wurde. An das Zimmer und die Küche grenzt ein Balkon an.

Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet, der jedoch baulich nicht abschließend ausgebildet wurde. Es handelt sich derzeit um eine Lagerfläche, die nach Aussage der Hausverwaltung bei Bedarf durch eine Holzgitterkonstruktion hergestellt würde.

Flächenangaben

Insgesamt ergeben sich folgende Größenverhältnisse:

Grundstücksfläche	rd. 452 qm
Wohnfläche ETW Nr.6	rd. 58 qm

Die einzelnen Flächenmaße wurden der vorliegenden Flächenberechnung nach DIN 277 entnommen. Laut Flächenberechnung aus dem Bauantrag von 1984 hat das Appartement (dort als WE 4 bezeichnet) eine Fläche von rd. 52 qm. Ein örtliches Aufmaß hat durch den Sachverständigen zur Plausibilisierung stattgefunden. Danach hat das Appartement inklusive der anteiligen Balkonfläche eine Größe von rd. 58 qm. Die angegebene Wohnfläche ist nicht für eventuelle Mieterhöhungsverlangen oder sonstige vertragliche Vereinbarungen geeignet. Hierzu empfiehlt sich ein Aufmaß eines Fachbüros.

Objektqualität und Modernisierungsstand

Bei der ETW Nr. 6 handelt es sich um den von der Straße aus gesehen linken hinteren Teil des ersten Obergeschosses des Hauses. Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem guten Bau- und Unterhaltungszustand bei einem mittleren Ausstattungsstandard.

In der ETW Nr.6 wurden in den letzten Jahren erkennbar keine durchgreifenden, restnutzungsdauerverlängernden Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Laut Auskunft vor Ort wurden erfolgten lediglich kleinere notwendige Reparaturmaßnahmen. Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem baualtersgemäßen Zustand des Baujahrs 1986 (u.a. im Bereich der Sanitäranlagen erkennbar) und macht einen gepflegten Eindruck. Im Badezimmer waren Feuchtigkeitsspuren erkennbar, die von einem Wasserschaden herrühren könnten. Diese Undichtigkeiten sind laut Auskunft im Ortstermin beseitigt.

Energetischer Zustand

Ein Energieausweis lag nicht vor. Es wurde vom Sachverständigen nicht überprüft, ob das Bewertungsobjekt den Anforderungen des Energieeinsparungsgesetz (EnEG) bzw. der Energieeinsparverordnung (EnEV) in ihrer jeweils gültigen Fassung entspricht. Da das Gebäude insgesamt im baualtersgemäßen Zustand von 1984 ist, wird davon ausgegangen, dass die bauliche Anlage insgesamt nicht die Anforderungen an die heutigen Vorschriften hinsichtlich der Energieeinsparung erfüllt.

Baubeschreibung Wohn- und Geschäftshaus

Gebäudeart	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	1986 laut Bauakte
Geschosse	drei Vollgeschosse, voll unterkellert
Ausstattungsstandard	mittel
<u>Bauausführung</u>	
Konstruktionsart	Massivbau,
Umfassungswände	Mauerwerk
Innenwände	massiv, tlw. Trockenbau
Treppen	Stahlbeton mit Fliesenbelag, Stahlhandlauf lackiert
Decken	Stahlbeton
Dach	Satteldach mit Gauben, Dämmung nicht untersucht
Dachentwässerung	vorgehängte Rinnen und Fallrohre
Fassade	Klinker

ETW Nr. 6

Bodenbeläge

Wohnbereich	Teppichboden, Parkett
Sanitär	Fliesen

Wandbeläge

Wohnbereich	tapeziert, gestrichen
-------------	-----------------------

Sanitär	Fliesen
<u>Deckenbeläge</u>	
Wohnbereich	verputzt und gestrichen
Fenster	Aluminiumprofile, Isolierverglasung
Türen	kunststoffbeschichtete Türen
Sonstiges	Balkon
<u>Haustechnik</u>	
Heizung	Gaszentralheizung, Fußbodenheizung,
Sanitäranlagen	Badezimmer mit Dusche/Wanne, Waschtisch, Hänge-WC
Lüftung, Klimatisierung	über Fenster,
Elektroinstallation	gem. Baujahr
Beleuchtung	Einzelbeleuchtung
Wärme- und Schallschutz/ Energieeffizienz	dem Baualter entsprechend,
Außenanlagen:	keine
Erschließung:	Strom, Wasser, Telekommunikation, Abwasserkanal, Gas

Wirtschaftsplan/Beschlüsse der Eigentümerversammlung/WE-Verwaltung:

Der Sachverständige hat bei der Hausverwaltung die einschlägigen Unterlagen wie den Wirtschaftsplan und die Beschlüsse der Eigentümerversammlung aus den letzten Jahren schriftlich abgefordert. Die Hausverwaltung teilt am 30.07.2024 mit, dass die gesamten Unterlagen der Buchhaltung durch eine Überschwemmung der Kellerräume zerstört worden sind. (vgl. Anlage). Aufgrund mangelnder Informationen kann hierzu demzufolge keine Aussage getroffen werden.

Zudem teilt die Hausverwaltung mit, dass keine Instandhaltungsrücklagen gebildet wurden, da alle anfallenden Reparaturen in Eigenleistung erbracht wurden.

3. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Allgemeines:

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) festgelegt. Vorgesehen sind das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Sachwertverfahren**. Das anzuwendende Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (§ 24 ff. ImmoWertV 21). Ein Preisvergleich für bebaute Grundstücke ist im Allgemeinen nur dann möglich, wenn die baulichen Anlagen der Vergleichsgrundstücke hinsichtlich Baualtersgruppe, Ausstattung und

Zustand annähernd mit denjenigen des Bewertungsobjektes übereinstimmen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor zur Anwendung kommen.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV 21) beruht im Wesentlichen auf einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Es findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall, in erster Linie bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Sachwert umfasst den **Bodenwert**, den Wert der baulichen Anlagen (**Gebäudewert**) sowie den Wert der **Außenanlagen**. Zur Ermittlung des Gebäudewertes wird aus den zur Errichtung der baulichen Anlagen erforderlichen Aufwendungen der **Zeitwert zum Bewertungsstichtag** abgeleitet.

Der **Bodenwert** wird für das Sach- und das Ertragswertverfahren benötigt und ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Er ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn **das Grundstück unbebaut** wäre. Bei der Bodenwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein. Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§ 40 ff ImmoWertV 21).

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke kann zur Ermittlung des Bodenwertes auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV 21 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom jeweiligen Gutachterausschuss aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu. Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bewertungsobjekt:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit einem Sondereigentum an einer Eigentumswohnung. Miteigentumsanteile werden üblicherweise im Vergleichswertverfahren bewertet, also nach einem Preis, der sich auf Quadratmeter Wohnfläche bezieht.

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss des Rheinisch-Bergischen Kreises einen Auszug aus der Kaufpreissammlung betreffend Eigentumswohnungen angefordert. Die Ableitung des Vergleichswerts erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall anhand der vorliegenden Kaufpreise mit entsprechenden Anpassungen an das Bewertungsobjekt.

4. Vergleichswertverfahren

4.1 Allgemeines

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (§ 24 ff. ImmoWertV 21).

4.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis hat dem Sachverständigen insgesamt 3 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt. Abfragekriterien waren das Baujahr des Gebäudes 1980-1990, die Größe der Wohnung, nicht modernisiert, Lage im ersten Obergeschoss, Kaufpreise 2022 bis heute. Zudem lagen dem Sachverständigen Vergleichspreise aus einer anderen Bewertung von nahegelegenen Eigentumswohnungen vor, die hier ebenfalls teilweise herangezogen werden.

Aus Datenschutzgründen werden in den nachfolgenden Ausführungen die Angaben, die zur Identifizierung der jeweiligen Wohnung führen könnten, nicht genannt. Die Lage und die Eignung der Vergleichsobjekte werden sachverständig erklärt.

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Rheinisch-Bergischen Kreis 2024 nennt für die Anpassung von Immobilienrichtwerten Kriterien, die auch zur Modifizierung der Vergleichspreise herangezogen werden können. Es sind hier insbesondere die Wohnfläche, der Modernisierungszustand sowie der Vermietungsstand der Wohnung. Letztlich sind die jeweiligen Kaufpreise noch auf den Wertermittlungstichtag zu indexieren.

Die Indexreihe für Eigentumswohnungen für weiterverkauftes bzw. umgewandeltes Wohneigentum nennt folgende Indizes:

2021 = 200
2022 = 201
2023 = 183

Aufgrund der derzeitigen Lage auf dem Immobilienmarkt mit starken Preisrückgängen wird für den Wertermittlungstichtag ein Preisindex von 174 angesetzt, was einem Rückgang der Preise von 5 % gegenüber dem Jahresindex von 2023 entspricht.

Für Wohnungen, die nicht modernisiert sind, kann üblicherweise ein Abschlag von bis zu 20 % vorgenommen werden. Die zu bewertende Wohnung ist nicht modernisiert. Bezogen auf den vorgefundenen baulichen Zustand wird ein Abschlag von 10 % angesetzt.

Der Gutachterausschuss hat den Einfluss der Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnanlage auf den Kaufpreis untersucht. Hier ist das Ergebnis, dass die Anzahl der Wohneinheiten keinen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis hat, sodass diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen wird.

Die „Standardwohnung“, die den Anpassungskoeffizienten für den Einfluss der Wohnfläche auf den Kaufpreis zugrunde liegt, hat eine Fläche von 78 qm.

Den letzten drei Preisen aus der Tabelle liegt eine Wohnfläche von im Mittel 54,5 qm zugrunde. Der Anpassungskoeffizient für eine Wohnfläche von rd. 55 qm beträgt 0,965. Die Wohnfläche mit 58 qm führt laut Gutachterausschuss zu einem Umrechnungskoeffizienten von 0,98 (interpoliert). Die Preise werden mit einem Zuschlag von 1,5 % angepasst.

Die übrigen Preise beziehen sich auf eine Wohnfläche von rd. 80 qm. Daher werden diese Kaufpreise auf eine Wohnungsgröße von 58 qm angepasst. Der Koeffizient für 80 qm Wohnfläche beträgt 1,03, der für rd. 58 qm beträgt 0,98. Die Preise werden mit einem Abschlag von 5 % versehen.

Die ETW Nr. 6 ist vermietet. Gegenüber einer unvermieteten Wohnung besteht somit ein Nachteil dahingehend, dass eine Eigennutzung nicht sofort möglich ist. Dieser Nachteil wird mit einem Abschlag von 5 % eingeschätzt.

Im Übrigen stimmen die Wohnungen mit ihren vorliegenden Beschreibungen hinreichend mit der zu bewertenden Wohnung überein. Daher wird im Weiteren sachverständig unterstellt, dass sich mögliche zusätzliche Vor- und Nachteile gegenseitig aufheben und keine weiteren Anpassungen erfolgen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Vergleichspreise sowie deren Anpassung nach den o.a. Kriterien:

Auswertung der Vergleichspreise ETW Nr. 6, Im Brückerfeld 10, Leichlingen								
Lage	Kaufdatum	Kaufpreis	KP angepasst	KP je qm Wfl	angepasst	Mod.-Abschl	Index	KP indexiert
Im Brückerfeld	2021	299.000,00 €	284.050,00 €	3.560,00 €	3.382,00 €	3.043,80 €	200	2.648,11 €
An der Wupper	2021	291.680,00 €	277.096,00 €	3.386,00 €	3.216,70 €	2.895,03 €	200	2.518,68 €
Am Schraffenberg	2022	275.000,00 €	261.250,00 €	3.211,00 €	3.050,45 €	2.745,41 €	201	2.376,62 €
Faasanenstraße	2023	170.000,00 €	161.500,00 €	2.031,00 €	1.929,45 €	1.736,51 €	183	1.651,10 €
An der Wupper	2023	260.000,00 €	247.000,00 €	2.843,00 €	2.700,85 €	2.430,77 €	183	2.311,22 €
An der Wupper	2023	260.000,00 €	247.000,00 €	2.843,00 €	2.700,85 €	2.430,77 €	183	2.311,22 €
Am Riedbach	2023	175.000,00 €	163.625,00 €	2.812,00 €	2.854,18 €	2.568,76 €	183	2.442,43 €
Am Riedbach	2022	155.000,00 €	144.925,00 €	2.509,00 €	2.546,64 €	2.291,97 €	201	1.984,09 €
Ermlandweg	2024	165.000,00 €	154.275,00 €	2.936,00 €	2.980,04 €	2.682,04 €	174	2.682,04 €
im Mittel								2.289,00 €

Es ergibt sich aus den auf das Bewertungsobjekt angepassten Kaufpreisen ein Mittelwert von 2.289 €/qm Wfl., gerundet 2.300 €/qm Wfl.

4.2 Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts

Laut Flächenberechnung/Aufmaß hat die ETW Nr. 6 eine Fläche von insgesamt rd. 58 qm. Wie bereits oben erwähnt erfolgt der Verkauf von Eigentumswohnungen im Teileigentum anhand von Vergleichspreisen, die auf dem Markt erzielt werden können. Dabei ist für Wohnungen die Wohnfläche der Maßstab.

Der vorläufige Wert der ETW Nr. 6 zum Stichtag ergibt sich demzufolge:

$$58 \text{ qm} * 2.300 \text{ €/qm Wfl.} = 133.400 \text{ €} * 0,95 \text{ (Vermietung)} = 126.730 \text{ €}$$

Das Bewertungsobjekt hat somit einen vorläufigen Vergleichswert von rd. 127.000 €.

4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen. Dies können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und bestehende grundstücksbezogene Rechte oder Belastungen (§ 46 ff ImmoWertV21) sein. Sie werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Wertminderungen können auch wegen Baumängeln oder Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21) eintreten. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten. Die Kosten zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden werden dann nur pauschal und in dem beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt.

Vorliegend sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Wohnungsgröße und Vermietungsstatus wurden bereits durch entsprechende Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

4.4 Ableitung des Vergleichswerts

Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 6 ergibt sich aus dem vorläufigen Vergleichswert: 126.730 €

Der Vergleichswert wird mit rd. 127.000 € abgeleitet.

4.5 Ergebnisplausibilisierung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis nennt im Grundstücksmarktbericht 2024, Seite 87 typische Kaufpreise für den Weiterverkauf von Wohnungseigentum in Leichlingen.

In der Baujahresklasse von 1975 – 1994 wird bei insgesamt 15 selektierten Kaufpreisen ein durchschnittlicher Verkaufspreis von 2.633 €/qm Wfl. +/- 300 € veröffentlicht. Dieser bezieht sich auf im Mittel 82 qm Wfl. (+/- 20) und ein durchschnittliches Baujahr 1986. Nach Abzug eines „Modernisierungsabschlags“ sowie unter Berücksichtigung der Vermietung und der geringeren Wohnungsgröße – wie bei der zu bewertenden ETW Nr. 6 - ergeben sich:

$2.633 \text{ €/qm Wfl.} \cdot 0,95 = 2.501 \text{ €} \cdot 0,965 = 2.413 \text{ €/qm Wfl.} \cdot 0,9 = 2.172 \cdot 58 \text{ qm Wfl.} = 125.982 \text{ €, gerundet } 126.000 \text{ €}.$

Der vorläufige Vergleichswert für die ETW Nr. 6 beläuft sich auf rd. 127.000 €/qm. Er entspricht damit fast exakt dem an das Bewertungsobjekt angepassten Durchschnittswert aus dem Grundstücksmarktbericht und ist somit hinreichend plausibilisiert. Die Abweichung beträgt unter 1 %.

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 Baugesetzbuch).

Nach § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt zu bemessen. Die Marktanpassung erfolgt im vorliegenden Fall durch die Ableitung des Vergleichswerts aus Vergleichspreisen der Kaufpreissammlung mit entsprechender Anpassung an das Bewertungsobjekt.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um einen 5.606/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Leichlingen, Flur 59, Flurstück 449 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung (1.Obergeschoss) mit Balkon sowie Kellerraum in einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Das Bewertungsobjekt hat einen mittleren Ausstattungsstandard sowie einen guten Unterhaltungszustand. Da das Objekt vom Markt zur Eigennutzung nachgefragt würde, erfolgt die Ableitung des Werts aus dem Vergleichswertverfahren. Geeignete Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung liegen vor. Der marktangepasste Vergleichswert wurde mit rd. 127.000 € abgeleitet.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen auf der Basis des Vergleichswerts zum Wertermittlungstichtag zu rund

130.000 €

(in Worten: einhundertdreissigtausend Euro)

abgeleitet.

Unter Berufung auf den von mir geleisteten Eid als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger versichere ich, dieses Gutachten in meiner Verantwortung unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen und frei von jeder Bindung ausgearbeitet zu haben. Ich bestätige zudem durch meine Unterschrift, dass mir keine etwaigen Gründe hinsichtlich einer Befangenheit entgegenstehen.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck benutzt werden. Verwendung und Vervielfältigung durch Dritte sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers zulässig. Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausgeschlossen. Es wird fünffach im Original ausgefertigt. Zudem erfolgt eine anonymisierte Ausfertigung als pdf-Datei zum Zwecke der Veröffentlichung im Internet. Das Gutachten gilt nur im Original.

Monheim, den 13.09.2024

Gez. Bauassessor Dr. Ulf R. Netzel

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

pdf-Version zur Veröffentlichung im Internet

6. Verzeichnis der Anlagen

Anlagen

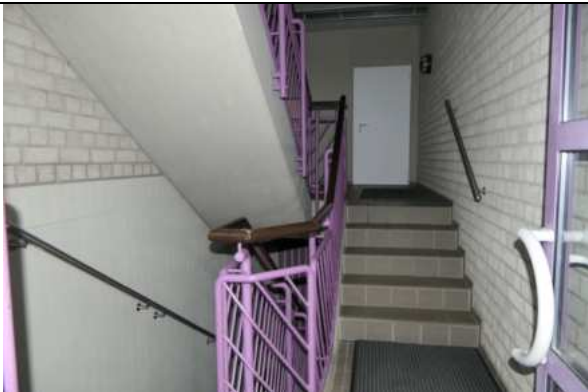
- Fotodokumentation
- Grundrisszeichnungen
- Baulastenauskunft
- Erschließungsbeitragsauskunft
- Altlastenauskunft
- Schreiben der Hausverwaltung vom 30.07.2024

Anhang

- Rechtsgrundlagen
- Literaturverzeichnis

Dem Gericht liegt zu diesem Gutachten ein separates Kompendium vor, in dem sich die Baulastenauskunft, Erschließungsbeitragsauskunft, Altlastenauskunft sowie die Teilungserklärung und die Bewilligungsurkunden befinden. Dies kann dort bei Bedarf eingesehen werden.

Fotodokumentation vom 12.07.2024 und 11.09.2024

Ansicht	Rückansicht
	
Eingangstür	Treppenhaus
	
Diele	Abstellmöglichkeit
	

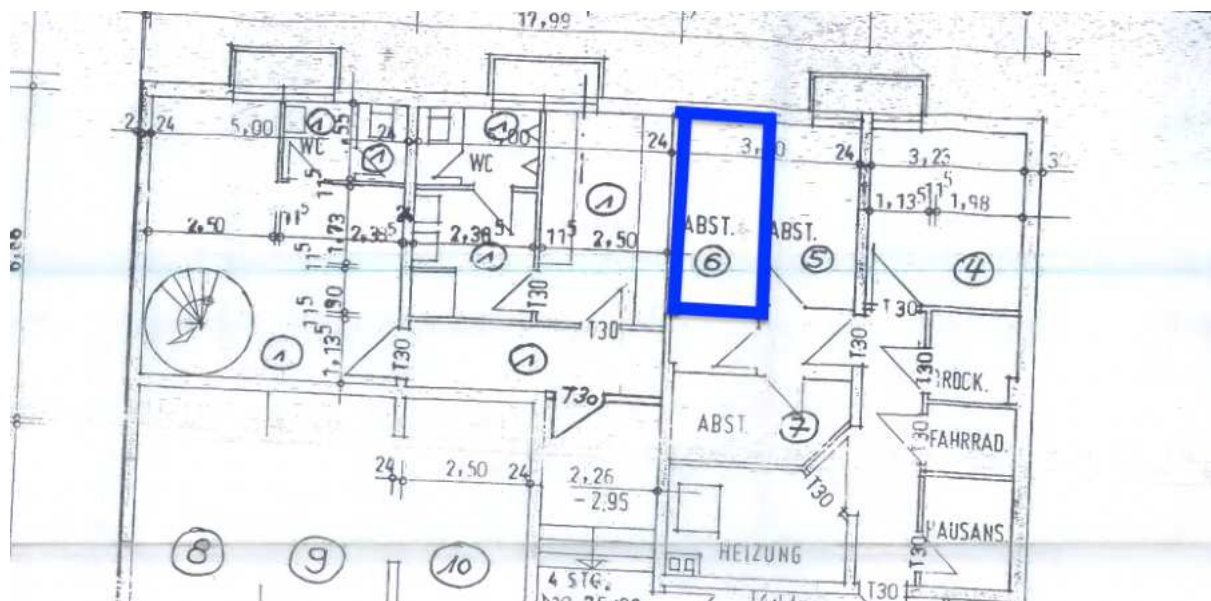
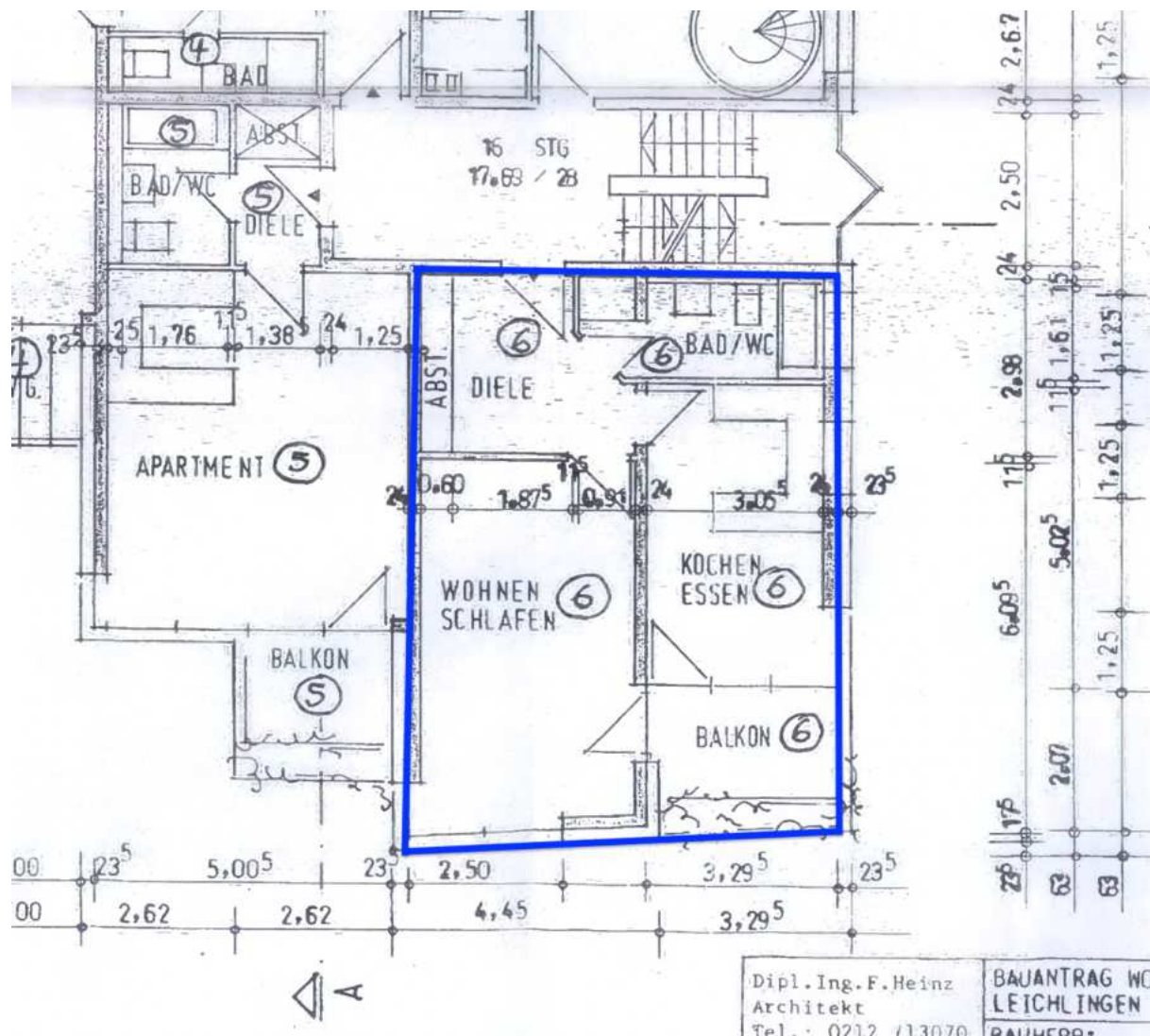
Küche	Essbereich Küche
	
Balkon	Zimmer
	
Badezimmer	Feuchtigkeitsspuren Badezimmerdecke
	

Heizung	Heizung
	

Bereich Kellerraum (nicht abgetrennt)	
	

Grundriss ohne Maßstab (aus dem Aufteilungsplan 2004)

1.OG ETW Nr. 6



Baulastenauskunft

Stadtverwaltung • Postfach 16 65 • 42787 Leichlingen (Rheinland)

NETZeIWERK GmbH
Gartzenweg 1a
40789 Monheim am Rhein



**BLÜTENSTADT
LEICHLINGEN**
DER BÜRGERMEISTER

Postanschrift
Stadtverwaltung Leichlingen
Am Büscherhof 1, 42799 Leichlingen
Hausanschrift
Am Schulbusch 16, 42799 Leichlingen
www.leichlingen.de

Untere Bauaufsichtsbehörde

Kontakt
Yvonne Owsinski
Telefon: 02175 992-169
Telefax: 02175 992-201
E-Mail: yvonne.owsinski@leichlingen.de

Öffnungszeiten
Nur nach telefonischer Vereinbarung

13.06.2024

Aktenzeichen: **63-410-24**
Grundstück: **Brückenstraße 10**
Gemarkung Leichlingen, Flur 59, Flurstücke 449, 514
Vorhaben: **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Bescheinigung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass für das o.g. Grundstück keine Baulast gem. § 85 Bauordnung NRW eingetragen ist.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Gebührenbescheid.

Erschließungsbeitragsbescheinigung



Stadtverwaltung Leichlingen
Am Büscherhof 1, 42799 Leichlingen
www.leichlingen.de

Stadtverwaltung • Postfach 16 65 • 42787 Leichlingen (Rheinland)

NETZelWERK GmbH
Herr Dr. Ulf R. Netzel
Gartenweg 1a
40789 Monheim

**Fördermittel, öffl. Abgaben,
Gebührenkalkulation und
Vollstreckung
Steuern & Abgaben**

Kontakt
Monika Maczeja
Telefon: 02175 992-148
Telefax: 02175 992-255
E-Mail: monika.maczeja@leichlingen.de
Öffnungszeiten
Mo., Mi. und Fr. 8.30 - 12.00 Uhr
Mo. 14.00 - 17.30 Uhr
(oder nach Vereinbarung)

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 06.06.2024
Mein Zeichen: 21/Mc-160980

10.06.2024

Bescheinigung über Erschließungs- / Ausbaubeiträge für das Grundstück Gemarkung Leichlingen, Flur 59, Flurstück(e) 449 und 514, Im Brückerfeld 10

☒	Erschließungsbeiträge (nach dem früheren Straßenkostenrecht, dem Bundesbaugesetz vom 23.06.1960 und dem Baugesetzbuch)		
☒	Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunales Abgabengesetz NW (KAG NW)		
1.	Abrechnungsgebiet	Im Brückerfeld	
1.1	Bescheid ergangen über:	volle Leistung ☐	Teilleistung ☐ Ablösung ☐
1.2	Erbracht:	volle Leistung ☐	Teilleistung ☐ Ablösung ☐
1.3	Ratenzahlung bewilligt: ☐	noch zu zahlen:	Letzte Rate fällig am:
2.	Vorausleistungen	verlangt	erbracht Rest am
3.	noch auszugebende Bescheide		
	Voraussichtliche Höhe der Leistung kann nicht angegeben werden		☐
	Voraussichtliche Höhe der Leistung		
	Zeitpunkt der Entstehung der Leistungspflicht kann nicht angegeben werden		☐
	Voraussichtlicher Zeitpunkt der Leistungspflicht		
4.	Leistungsfrei	☒	
Bemerkungen:			

Diese Bescheinigung ist – soweit nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt – unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren hiervon abweichen kann.

Altlastenauskunft



AW: Altlastenauskunft Im Brückerfeld 10, Leichlingen



An: Dr. Ulf R. Netzel

Sehr geehrter Herr Dr. Netzel,

zu Ihrer Anfrage aus dem Juni gibt es keine Änderungen im Kataster über Altlasten und altlastverdächtigen Flächen gem. § 8 LBodSchG.

das Grundstück Brückerfeld 10 in Leichlingen, Gemarkung Leichlingen, Flur 59, Flurstücke 449,

befindet sich innerhalb einer altlastverdächtigen Fläche i.S. des § 3 Abs. 6 BBodSchG.

Es handelt sich um den Standort einer ehemaligen Weberei und Färberei.

Der Standort ist im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen gem. § 8 LBodSchG unter dem Aktenzeichen 66.53.14.10 erfasst.

Aus einer Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 1980 ist bekannt, dass der Boden im Bereich der Verdachtsfläche aus umgelagerten Böden mit geringfügigen bodenfremden Beimengungen wie Asche und Bauschutt besteht.

Zur orientierenden Untersuchung wurden in 2003 und 2004 Bodenproben entnommen und untersucht. Die Untersuchungen konzentrierten sich auf Bereiche, die in Hinblick auf die Vornutzung als besonders relevant angesehen worden waren, und die in Hinblick auf die derzeitige Nutzung besonders sensibel erschienen.

Bei den Untersuchungen wurden stellenweise erhöhte Schwermetallkonzentrationen festgestellt, jedoch in einer Tiefe, die für den Wirkungspfad Boden-Mensch nicht relevant ist. Die oberflächennahen Bodenproben zeigten keine Überschreitung der Prüfwerte gem. BBodSchV für Wohngebiete.

Die bisherigen Probenahmestellen befinden sich nicht unmittelbar auf dem o.g. Flurstück. Aus den bisher vorliegenden Untersuchungsergebnissen in Verbindung mit den Kenntnissen über die Lage der früheren Produktions- und Lageranlagen der Weberei/Färberei, sowie den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung aus 1980 kann mit einiger Sicherheit geschlossen werden, dass keine Überschreitung von Prüf- oder Maßnahmenwerten der BBodSchV in Hinblick auf die derzeitige (tatsächliche und planungsrechtliche) Nutzung vorliegen.

Ein erhöhter Aufwand kann jedoch bei Erdarbeiten auf den Grundstücken entstehen. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass anfallender Bodenaushub frei von Schadstoffen ist.

Für die Entsorgung des Bodenaushubs ist daher eine grundlegende Charakterisierung nach § 8 DepV (Deponieverordnung) erforderlich. Sofern Bodenaushub nicht auf einer Deponie abgelagert, sondern verwertet werden soll, ist eine Untersuchung des Materials nach Maßgabe der Ersatzbaustoffverordnung erforderlich.

Gebühren werden für diese Mitteilung nicht erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

Schreiben der Hausverwaltung vom 30.07.2024 (anonymisiert)

**Firma
NETZ WERK GmbH
zu Hd.Herrn Dr. Netzel
Gartzenweg 1a
40789 Monheim am Rhein**

Leichlingen 30. Juli 2024

**Betr.: Schreiben vom 24.07.2024
Bewertung der Eigentumswohnung Nr.5 und Nr.6
sowie Tiefgaragenplatz Nr.8 -
Im Brückerfeld 10 , 427909 Leichlingen**

Guten Tag Herr Dr. Netzel,

**auf Ihr oben genanntes Schreiben möchte ich Ihnen
wie folgt antworten.**

**Durch die Überschwemmung der gesamten Kellerräume
sind leider alle Unterlagen der gesamten Buchhaltung der
Im Brückerfeld 10
42799 Leichlingen
zerstört worden.**

**Als Anlage sende ich Ihnen eine Kopie des Mietvertrages
und anteilige Versicherungskosten für Ihre Bearbeitung zu.**

**Inhaltsrücklagen wurden nicht vereinbart. Alle anfallenden
Reparaturen wurde immer in Eigenleistung erbracht.**

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art.1, 2 Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023(BGBl. I, Nr. 6)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805) nebst Anwendungshinweisen (ImmoWertA) vom 21.09.2023
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010, in Kraft getreten am 01.07.2010 (BGBl 2010 Teil I Nr. 25), auf Grund des § 199 BauGB, der zuletzt durch Artikel 4 Nummer 4 Buchstabe a des Gesetzes vom 24.Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) geändert worden ist
- Wertermittlungsrichtlinien – (WertR2006) Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01.03.2006 mit Normalherstellungskosten (NHK) 2000, ergänzend dazu:
 - o Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11.01.2011
 - o Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012
 - o Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (VW-RL vom 14.04.2014)
 - o Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL vom 12.11.2015)
- Baunutzungsverordnung – (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 3 Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023(BGBl. I, Nr. 6) bzw. den älteren Fassungen
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S.42, ber. S.,2909 und BGBl. I 2003 S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) und Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betr.KV) i.d.F. vom 25.11.2003, (BGBl. I, Seite 23146) aktuelle Fassung
- Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614) (1990 S., 2178), (BGBl. I S. 2346), in der Fassung vom 01.01.2014
- Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, DIN 277 Teil 1 und 2 von 1987, bzw. 1950 (falls vermerkt)
- Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen, DIN 283 v. 1962, zurückgezogen in 1983, kann weiter Anwendung finden

- Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (gif MF/G), der Verkaufsfläche im Einzelhandel (gif MF/V) sowie der Mietfläche für Wohnraum (gif MF/W) der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. vom 1. Mai 2012

Verwendete Fachliteratur

- [1] Kleiber (Simon/ Weyers) Marktwertermittlung nach ImmoWertV 7. Auflage 2012 bzw. Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch; 6. Auflage 2010 sowie 5. Auflage 2007, 4. Auflage 2002 und 3. Auflage 1998
- [2] Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar, 7. Auflage 2014
- [3] Kröll, Hausmann, Rolf Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, 2015
- [4] Petersen/Schnoor/Seitz/Vogel Verkehrswertermittlung von Immobilien, Praxisorientierte Bewertung, 3.Auflage 2018
- [5] Bienert et al. Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage, Gabler Verlag 2018
- [6] Stumpe, Tillmann Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeigerverlag, 2.Aufl. 2014
- [7] Schwirley/Dickersbach Die Bewertung von Wohnraummieten, Bundesanzeigerverlag, 3. Auflage 2017
- [8] Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung
- [9] Mersson Mietrecht und Mieterhöhung, Wingen Verlag 2018
- [10] Tillmann/Seitz Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken, Reguvisverlag, 2019
- [11] Schmitz/Krings/Dahlhaus u.a. Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage 2020/2021
- [12] Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NR Preisindizes für Gebäude u.a. in NRW; akt. Ausgabe
- [13] Heix Wohnflächenberechnung, Wingen Verlag, 5 Auflage 2019
- [14] Kleiber ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 13 Auflage, Reguvis Verlag 2021