

# ZUSAMMENFASSUNG GUTACHTEN



über den **Verkehrswert / Marktwert** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

**Andrea Brünig**

Betriebswirtin VWA

**Ö. b. u. v. Sachverständige**

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK Köln)

**MRICS**

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors as Chartered Valuation Surveyor

**DIAZert (LF)**

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/IEC 17024

**REV**

Recognised European Valuer (TEGoVA)

des 6.039/100.000 Miteigentumsanteils (Einheit Nr. 5) an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks Im Brückerfeld 17, 17 a, 42799 Leichlingen - Mitte

Amtsgericht Leverkusen, Grundbuch von Leichlingen, Gemarkung Leichlingen, Blatt 5265, Flur 59, Flurstück 444

Der **Verkehrswert / Marktwert** wird zum Stichtag 05.09.2025 geschätzt auf **205.000 €**

Leverkusen, den 11.09.2025

Unser Zeichen: 7325040

Aktenzeichen Gericht: 42 K 2/25



Dies ist eine verkürzte Version des vom Amtsgericht in Auftrag gegebenen Verkehrswertgutachtens. Die Zusammenfassung zeigt lediglich die wichtigsten wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjektes auf. Das Original-Gutachten inkl. aller Anlagen und Fotos liegt beim Amtsgericht zur Einsicht aus.

**SV-Büro Brünig** · Auf der Ohmer 20 · 51381 Leverkusen · Tel: 0 21 71 - 74 34 292 · Fax: 0 21 71 - 74 34 290

**Kontakt** · E-Mail: [mail@sv-buero-bruenig.de](mailto:mail@sv-buero-bruenig.de) · Web: [www.sv-buero-bruenig.de](http://www.sv-buero-bruenig.de)

**Bankverbindung** · Stadt-Sparkasse Langenfeld · IBAN: DE 59 3755 1780 0000 1044 55 · BIC: WELADED1LAF · Umsatzsteuernr.: 201/5725/1200

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Gegenstand des Gutachtens, Adresse: Zu bewerten ist die Einheit Nr. 5 auf dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück Im Brückerfeld 17, 17 a, 42799 Leichlingen - Mitte mit einem Miteigentumsanteil von 6039/100.000 verbunden mit dem **Sondereigentum** an dem Ladenlokal im Erdgeschoss mit Nebenräumen sowie einem Lagerraum im Kellergeschoss einschließlich Verbindungstreppe, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.

Auftraggeber: Amtsgericht Leverkusen, Gerichtsstraße 9, 51379 Leverkusen.

Aktenzeichen des Auftraggebers: 42 K 2/25.

Auftragsinhalt und Verwendungszweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswerts zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Wertermittlungsfall die Vorschriften des § 5 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung nicht greifen. § 5 Abs. 2 ImmoWertV gibt vor, dass und wie bestimmte Belastungen in Abt. II des Grundbuchs in der Wertermittlung zu berücksichtigten sind. Das Zwangsversteigerungsgesetz gibt jedoch vor, diese Belastungen außer Acht zu lassen, da der Rechtspfleger ggf. im Versteigerungstermin Ersatzwerte angeben wird. Das Gutachten kann somit lediglich zum Zwecke der Zwangsversteigerung genutzt werden.

Tag der Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigung fand am 05.09.2025 um 9:15 Uhr statt.

Beendigung der Recherche: 05.09.2025.

**Wertermittlungstichtag: 05.09.2025.**

**Qualitätstichtag: 05.09.2025.**



## 2 Grundstücksmerkmale

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

#### 2.1.1 Lagebeschreibung

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen.
Kreis:	Rheinisch-Bergischer Kreis.
Stadt:	Leichlingen.
Stadtteil:	Mitte.
Infrastruktur:	Die Verkehrsanbindung sowohl an Autobahnen und Schnellstraßen, als auch an öffentliche Verkehrsmittel ist gut. Die Innenstadt verfügt über sämtliche Geschäfte zur Erledigung des täglichen Bedarfs sowie eine Fußgängerzone. Auch Schulen und Kindergärten sind in ausreichendem Maße vorhanden. Das nächste Krankenhaus befindet sich im angrenzenden Leverkusener Stadtteil Opladen.
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt in der Fußgängerzone von Leichlingen, am Marktplatz, an der Brückenstraße.
Im Brückerfeld:	Im Brückerfeld ist die Fußgängerzone der Stadt Leichlingen. Die angrenzende Brückenstraße ist die Hauptdurchgangsstraße durch den Stadtkern. Das Grundstück befindet sich am Anfang der Fußgängerzone, an der Brückenstraße.
Wohn- bzw. Geschäftslage / Lagequalität:	Als Wohnlage geeignet; als Geschäftslage sehr gut geeignet.
Umgebungsbebauung:	Ein- bis dreigeschossige Geschäfts- sowie Wohn- und Geschäftshäuser, vielfach mit ausgebauten Dachgeschossen, teils mit Flachdächern.

#### 2.1.2 Gestalt und Form

Zuschnitt und Topografie:	Niveaugleiches, unregelmäßig geschnittenes und - aus Sicht der Brückenstraße – nach Süden ausgerichtetes Grundstück mit einer Straßenfront von ca. 32 m.
---------------------------	--

#### 2.1.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück ist über die Brückenstraße und die Fußgängerzone Im Brückerfeld erschlossen. Es handelt sich um öffentliche, vollständig fertig gestellte Straßen / Fußgängerzonen.
Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse in der Straße:	In der Straße liegen Kanal, Wasser, Gas, Strom, Telefon und Breitbandkabel.
Abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch sind für die vorhandenen Erschließungsmaßnahmen abgerechnet und bezahlt.



Die Kommunalabgaben nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) für den Schmutz- und / oder Regenwasserkanal sind ebenfalls abgerechnet und bezahlt.

Es sind jedoch grundsätzlich Ausbaubeiträge nach § 8 KAG NW zu zahlen, wenn die Straße nachmalig hergestellt, verbessert oder erweitert werden sollte.

Grenzverhältnisse / nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten:

Das Objekt ist ein einseitig angebautes Gebäude.

Immissionen / benachbarte, störende Betriebe / sonstige Beeinträchtigungen:

Es ist mit Lärmbelästigung im Zuge eventueller Festivitäten und Events in der Innenstadt von Leichlingen zu rechnen. Staub-, Feinstaub-, Schmutzbelästigung fallen eher nicht an, da das zu bewertende Ladenlokal nicht zur Straße hin ausgerichtet ist, sondern zur Fußgängerzone.

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.2.1 Grundbuch

Grundbuchdaten:

Der vom Amtsgericht bei Auftragserteilung mitgesandte, unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 28.01.2025 dient diesem Gutachten als Grundlage.

Die Grundakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen.

Bestandsverzeichnis:

Miteigentumsanteil von 6039/100.000 am u. g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem Ladenlokal im Erdgeschoss mit Nebenräumen sowie einem Lagerraum im Kellergeschoss einschließlich Verbindungstreppe, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.

Amtsgericht	Bezirk	Blatt	Gemarkung
Leverkusen	Leichlingen	5265	Leichlingen

Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung gemäß Grundbuch	Größe
1	59	444	Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen, Im Brückerfeld 17, 17 a	646 m²

Grundstücksgröße:

**646 m²**

Hinweise im Bestandsverzeichnis:

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Sonstige Rechte im Bestandsverzeichnis:

Keine Eintragung.

Hinweis:

Es wird empfohlen, die Teilungserklärung sowie eine ggf. existierende Gemeinschaftsordnung vor Erwerb zu lesen.



Grundbuchlich in Abt. II gesicherte Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Nutzungsbeschränkung - für die Stadt Leichlingen; eingetragen am 11.01.1983.

Lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 28.01.2025.

Die Belastungen in Abteilung II werden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Der Rechtspfleger wird bei Durchführung der Versteigerung ggf. einen Ersatzwert nach den §§ 50 - 51 Zwangsversteigerungsgesetz festsetzen.

Anmerkung zu Abt. III: Schuldverhältnisse werden im Gutachten nicht berücksichtigt, da der Rechtspfleger im Versteigerungstermin angibt, welche Rechte zu übernehmen sind.

#### *2.2.2 Planungs- und baurechtliche Situation*

Planungsrechtlich zulässige Nutzung: Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. LE BP-46 mit den Festsetzungen MK3, II/IV 1,0, 3,5, d. h. zwei- bis viergeschossige Bauweise im Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 3,5. Der Bebauungsplan erlangte am 02.05.1982 Rechtskraft.

#### *2.2.3 Entwicklungszustand*

Entwicklungsstufe: Erschlossenes, geordnetes, erschließungsbeitragsfreies und kommunalabgabenfreies, baureifes Land.

#### *2.2.4 Vorhandene Bebauung und Nutzung*

Derzeitige Nutzung: Ladenlokal in einem Wohn- und Geschäftshaus.

Zukünftige, wirtschaftlichste Folgenutzung: Ladenlokal in einem Wohn- und Geschäftshaus.

#### *2.2.5 Miet- bzw. Pachtverhältnisse*

Miet- bzw. Pachtverhältnisse: Das Bewertungsobjekt ist vermietet.





### 3 Das Gebäude

#### 3.1 Gebäudebeschreibung des Gemeinschaftseigentums

##### 3.1.1 Bauweise, Baukonzeption, Baujahr

Art des Gebäudes: Einseitig angebautes, unterkellertes, 3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus (14 Wohneinheiten, 6 Gewerbeeinheiten) mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden.

Art des Konstruktionssystems: Wandbausystem.

Art der Hauptbaustoffe: Massivbaukonstruktion - vermutlich aus Beton, Hohlblocksteinen, Leichtbeton, Kalksandsteinen, Porenbeton.

Art der Gebäudeerrichtung: Mauerwerksbau.

Art der Architektur: Das Gebäude ist durch seine abgesetzten Treppenhäuser, die großzügigen, teils vorstehenden Balkone und das Walmdach mit angesetzten Ecken architektonisch ansprechend und für die 80er Jahre typisch und hochwertig gestaltet.

Bauakte: Die übergebenen Bauzeichnungen datieren aus dem Jahre 1984. Die Bauakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen.

Offensichtlich ergibt sich in etwa folgende Entwicklung:

Ursprungsbaujahr:	1985
Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum:	1985
Erneuerung der Heizungsanlage:	2007
Modernisierung des Ladenlokals:	2015

Ob und inwieweit Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen am Gesamtobjekt stattgefunden haben, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Die WEG-Verwaltung hat in den vergangenen Jahren mehrfach gewechselt, ohne dass derartige Informationen weitergegeben wurden.

Das Ladenlokal wurde vom Mieter im Jahre 2015 komplett neu gestaltet und eingerichtet, inkl. Erneuerung der Bodenbeläge, der abgehängenen Decken, der eingezogenen Wände und Wandverkleidungen, der rückwärtigen Räume (Werkstatt, Küche, Toilette), der Türen und Zargen, sowie der linken Seite der Schaufensteranlage.

##### 3.1.2 Ausstattung und Ausführung

Fassade: Putz mit pastellgelbem Anstrich, im Bereich der Balkone ockerfarben; vermutlich dem Baujahr entsprechend keine oder nur geringe Wärmedämmung. Die Ladenlokale verfügen fast durchgängig über Schaufensterflächen.

Dach: Satteldach als Walmdach mit Betondachpfanneneindeckung; dem Baujahr entsprechend wird von Unterspannbahn und Wärmedämmung ausgegangen. Im Dachgeschoss und Spitzboden sind diverse



Flachdachgauben mit ein oder zwei Fenstern vorhanden; auch in deren Seiten befinden sich Fenster.

Geschossdecken: Stahlbetondecken.

Hauseingangsbereich: Hauseingangstür aus weißem, kunststoffbeschichtetem Aluminium mit Glaseinsatz; Oberlicht; feststehendem verglastem Seitenteil mit Klingel- und Gegensprechanlage sowie Briefkastenanlage; Außenbeleuchtung; großzügige Eingangsüberdachung aus weißem Metall mit Glaseinsatz in Satteldachform; ebenerdiger Eingang.  
Zudem hat jedes Ladenlokal eine oder mehrere Eingangstüren aus Glas.

Keller: Betonbodenplatte mit gegossenen Außen- und gemauerten Innenwänden.

Treppenhaus: Zweiläufige, gerade Betontreppe mit Kunststeinstufen, Metallgeländer, Metallhandlauf und Rauputz an den Wänden. Das Treppenhaus führt in der Art vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss. In den Spitzboden führt die Treppe einläufig weiter. Die Treppenhäuser stehen jedoch nur den Wohneinheiten zur Verfügung.

Heizung: Unbekannt, vermutlich Gas-Zentralheizung.

Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum: Vordächer bzw. Dachüberstände für die Schaufenster der Geschäfte im Erdgeschoss, diverse Balkone, diverse Dachgauben. Im Kellergeschoss sind zwei Bereiche zum Abstellen von Fahrrädern und Kinderwagen sowie ein Trockenraum vorhanden.

Außenanschlüsse am Gebäude: Lichtauslässe an allen Hausseiten zur Beleuchtung der Geschäfte und Hauseingänge.

### *3.1.3 Nutzungseinheiten*

Nutzungseinheiten: 14 Wohneinheiten und 6 Gewerbeeinheiten.

### *3.1.4 Zustand*

Ausstattung: Im Durchschnitt gehobene Ausstattung der 1980er Jahre.

Pflegezustand: Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Jedoch befindet sich der Müllkeller genau unter der zu bewertenden Einheit. Im Treppenhaus Nr. 17 a riecht es unangenehm und der Geruch steigt auch aus den Kellerschächten vor der zu bewertenden Einheit auf.

Baumängel am Gemeinschaftseigentum: Keine ersichtlichen.



Bauschäden und Maßnahmen, die zu Investitionen führen am Gemeinschaftseigentum: Keine ersichtlichen.

### 3.1.5 Energetischer und technischer Zustand

Energetische Ausstattung: Die energetische Ausstattung ist veraltet. Es ist weder eine moderne Wärmedämmung an Fassade oder Dach oder in Bezug auf die Fenster vorhanden. Noch sind technische Einrichtungen wie Wärmepumpe, Lüftungsanlage, Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung, Regenwasseraufbereitung oder Photovoltaikanlage vorhanden. Auch Dachbegrünungen oder versickerungsfähige Versiegelungsflächen sind nicht vorhanden.

Energieausweis: Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bestimmt in den §§ 79 – 88 die Vorschriften für die Erstellung von Energieausweisen. Demgemäß sind Energieausweise für Neubauten sowie Energieausweise für Bestandsgebäude bei Verkauf und Neuvermietung von Nöten. Es sind bedarfs- und verbrauchsorientierte Energieausweise zu unterscheiden. Der bedarfsorientierte Energieausweis ist immer zulässig, verbrauchsorientierte Energieausweise sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

Mit Datum vom 25.09.2018 wurde für das Haus ein Energieausweis auf der Basis des Energieverbrauchs erstellt. Er stuft das Haus mit einem Endenergiebedarf<sup>1</sup> von 81,00 kWh/(m<sup>2</sup> x a) [Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr] und einem Primärenergiebedarf<sup>2</sup> von 89,1 kWh/(m<sup>2</sup> x a) ein.

Der Energieverbrauch für die Warmwassergewinnung ist nicht enthalten.

Damit hat das Gebäude den Energietyp C der Skala von A+ (< 25 kWh/(m<sup>2</sup> x a) bis H (> 250 kWh/(m<sup>2</sup> x a)).

Forderungen der Bundesimmissionsschutz-Verordnung und des Gebäudeenergiegesetzes (GEG): Für die Erfüllung dieser diversen Forderungen ist die WEG-Verwaltung zuständig. Es wird davon ausgegangen, dass diese diesbezüglich regelmäßig tätig wird.

Forderungen der Bundesimmissionsschutz-Verordnung: Gemäß Bundesimmissionsschutz-Verordnung sind solche Gas- oder Öl-Heizkessel/-thermen auszutauschen, die bei bis zu 25 kW Nennwärmeleistung einen Abgasverlust von 11 % überschreiten; bei bis zu 50 kW Nennwärmeleistung einen Abgasverlust von 10 % überschreiten und bei über 50 kW Nennwärmeleistung einen Abgasverlust von 9 % überschreiten.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Der Endenergiebedarf ist die berechnete jährliche Energiemenge, die bei deutschlandweit gemittelten Klimaverhältnissen zur Deckung des Heizwärmebedarfs, des Trinkwasserwärmebedarfs sowie des technischen Lüftungs- und Kühlungsbedarfs einschließlich der Verluste der Anlagentechnik benötigt wird; dies bezogen auf die normierte Rauminnentemperatur. Wie groß diese Energiemenge tatsächlich ist, hängt von den Lebensgewohnheiten der Gebäudebenutzer und den jeweiligen örtlichen Klimaverhältnissen ab. Rückschlüsse auf die energietechnischen Qualitäten eines Gebäudes sind auch anhand von dokumentiertem Strom-, Öl-, Gas-, etc. Verbrauch möglich.

<sup>2</sup> Der Primärenergiebedarf berücksichtigt neben dem Endenergiebedarf für Heizung und Warmwasser auch die Verluste, die von der Gewinnung des Energieträgers an seiner Quelle über Aufbereitung und Transport bis zum Gebäude und der Verteilung sowie Speicherung im Gebäude anfallen. Man kann ihn auch als die Umweltwirkung eines Gebäudes bezeichnen.

<sup>3</sup> Dies gilt nicht für Heizungen mit einer Nennwärmeleistung von weniger als 4 kW oder mehr als 400 kW. Zudem gilt dies nicht für Einzelöfen.





Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass nach einer Wartung bzw. Reinigung der Anlage die Grenzwerte in einer zweiten Messung eingehalten werden. Auch kann es sein, dass bei dem Kessel / der Therme lediglich eine neue Regelanlage eingebaut, die Brennerleistung reduziert oder die Brennereinstellung verändert werden muss.

Die letzte Wartung der Heizungsanlage ist unbekannt. Der Schornsteinfeger hat die Anlage am 14.01.2025 geprüft und für mängelfrei befunden. Die nächste Abgasmessung findet 2026 statt.

Forderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG):

§ 47 Gebäudeenergiegesetz (Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes) - auszugsweise

(1) Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.

(2) Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 2 als Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

(3) ...

(4) ...

Das Dach bzw. die oberste Geschossdecke ist gedämmt, jedoch gehört es nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen für Grundstücksbewertung zu beurteilen, ob der vorgegebene Wärmedurchgangskoeffizient eingehalten wird.

Es ist unbekannt, ob die Heizungsleitungen im Kellergeschoss und / oder anderen unbeheizten Räumen gedämmt sind.

§ 72 Gebäudeenergiegesetz (Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen) - auszugsweise

(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 Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.

(4) ...

(5) ...

Im vorliegenden Fall ist unbekannt, ob eine Heizungsanlage gemäß Absatz 3 (Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel) im Gebäude installiert ist.

**Barrierefreiheit:**

Bisher ist nicht definiert, was Barrierefreiheit im Einzelnen bedeutet. Es gibt jedoch einige Anhaltspunkte:

Barrierefreiheit in Bezug auf den Zugang zum Gebäude und zu allen Etagen: Im vorliegenden Fall ist die zu bewertende Einheit barrierefrei zugänglich.

Barrierefreiheit in Bezug auf Türöffnungen (mind. 90 cm und schwellenfrei): Das Bewertungsobjekt bietet in Bezug auf die Türöffnungen keine Barrierefreiheit.

Barrierefreiheit in Bezug auf Bewegungsflächen (mind. 1,50 m x 1,50 m): Im Ladenlokal selbst ist der Freiraum für Kunden gegeben, nicht jedoch in den hinteren Räumen für das Personal.

Nachrüstungsmöglichkeiten: Eine Nachrüstung in Bezug auf Türöffnungen, Sanitär und Küche ist nicht bzw. lediglich mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand möglich.

### 3.1.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Das Gebäude ist an Kanal, Wasser, Gas, Strom, Telefon und Breitbandkabel angeschlossen.

Außenanschlüsse auf dem Grundstück:

Keine.

Befestigte Flächen:

Es sind lediglich ca. 75 m<sup>2</sup> des Grundstücks nicht bebaut. Diese befinden sich vor den Fensterflächen der Geschäfte im Erdgeschoss und sind somit gepflastert.

### 3.1.7 Allgemeine Beurteilung der Gesamtanlage

Resümee:

Unterkellertes, dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss in der Fußgängerzone von Leichlingen. Im Erdgeschoss befinden sich Ladenlokale, in den Ober- und Dachgeschossen befinden sich Wohnungen. Das Gebäude wurde 1985 errichtet und in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.



### 3.2 Beschreibung der Einheit (Sondereigentum)

#### 3.2.1 Ausstattung und Ausführung

Lage der Einheit im Gebäude / Orientierung:	Die zu bewertende Einheit ist ein Ladenlokal, welches sich an der südlichen Gebäudeseite befindet. Es ist im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.
Raumaufteilung:	Der Mieter hat das Ladenlokal gemäß seinen Ansprüchen aufgeteilt. Es sind ein Verkaufsraum, zwei Büros, eine kleine Werkstatt, eine Teeküche sowie eine Toilette vorhanden.
Eingangstüren:	Es ist eine Eingangstür aus Glas vorhanden.
Fenster:	Weißer raumhohe Kunststofffenster und Oberlichter (teils kippbar); teils einfachverglast, teils isolierverglast.
Innentüren:	Klar- und Milchglastüren in weißen Holzzargen.
Fußböden:	Laminat, in den Büros Teppichböden, im WC Fliesen.
Innenansichten der Wände und Decken:	Wände: Putz mit weißem Anstrich, teils Wandverkleidungen speziell auf die Bedürfnisse des Mieters ausgerichtet. Decken: Rigipsdecken mit integrierten Spots.
Elektroinstallationen:	Diverse Spots in den Decken sowie in den Wandverkleidungen; zudem diverse Steckdosen.  Der Mieter hat den Verkaufsraum klimatisiert.
Heizkörper:	Heizschlangen vor den Fenstern sowie im rückwärtigen Bereich Flachkonvektoren mit Thermostatventilen.  Wärmemengenzähler sind vorhanden.
Sanitärinstallationen:	Eine Toilette mit Handwaschbecken; Boden grau gefliest; Wände ca. 2 m hoch weiß gefliest; Sanitärobjekte in weiß; die Belüftung erfolgt über einen Lüftungsschacht.  Wassermengenzähler sind vorhanden.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung erfolgt über Unter-Tisch-Gerät.
Küchenausstattung:	Die Kücheneinrichtung steht im Eigentum des Mieters.
Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen im Sondereigentum:	Keine.
Kellerraum im Sondereigentum:	Abgemauerter, ca. 16 m <sup>2</sup> großer Kellerraum mit Metalltür.



Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände: Die gesamte Inneneinrichtung wurde 2015 vom Mieter erneuert und seinen Ansprüchen entsprechend ausgeführt.

### *3.2.2 Zustand*

Innere und äußere Ausstattung: Im Durchschnitt gehobene Ausstattung.

Grundrissgestaltung: Zweckmäßiger Grundriss.

Belichtungsverhältnisse: Die Belichtung erfolgt über die Schaufensterfront, welche ca. 7,50 m breit ist. Rückwärtig gibt es keine Fenster.  
Die Schaufensterfront ist nach Süden ausgerichtet. Es gibt eine ca. 2 m tiefe Überdachung sowie eine Markise (manuell betrieben).

Belüftungsmöglichkeiten: Die Belüftung erfolgt über die Eingangstür sowie die Oberlichter in der Schaufensterfront.

Pflegezustand: Die Einheit befindet sich in einem gepflegten, modernen Zustand.

Baumängel am Sondereigentum: Keine ersichtlichen.

Bauschäden und Maßnahmen am Sondereigentum, die zu Investitionen führen: Keine ersichtlichen.

### *3.2.3 Sondernutzungsrechte und sonstige Besonderheiten*

Sondernutzungsrechte: Sondernutzungsrechte sind besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes. Sie gelten Dritten gegenüber lediglich, wenn sie in der Teilungserklärung vereinbart oder im Grundbuch vermerkt sind.  
Im vorliegenden Fall wurde zu Gunsten der zu bewertenden Einheit kein Sondernutzungsrecht vereinbart.

Sonstiges: Gemäß Teilungserklärung ist der Miteigentumsanteil Nr. 5 verbunden mit dem Sondereigentum am Ladenlokal im Erdgeschoss mit einer Nutzfläche von 87 m<sup>2</sup>, einem Lagerraum mit Nebenräumen im Kellergeschoss mit einer Nutzfläche von 30 m<sup>2</sup> und einer Verbindungstreppe zwischen Ladenlokal und Lagerraum.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Verbindungstreppe nicht oder nicht mehr vorhanden ist. Zudem ist lediglich ein ca. 16 m<sup>2</sup> großer Kellerraum in der Nutzung der Einheit.  
Der gemäß Aufteilungsplan zur Einheit gehörende Vorraum wird seit Anbeginn des Mietverhältnisses als Mülltonnenraum genutzt. Zudem ist hier ein Zugang zum Kellerraum der Einheit Nr. 3 vorhanden.

Da die langjährige Eigentümerin der zu bewertenden Einheit verstorben ist und die WEG-Verwaltung in den vergangenen Jahren mehrfach



gewechselt hat, kann nicht mehr eruiert werden, wie diese Änderung zu Stande kam. Die Teilungserklärung wurde jedoch offensichtlich nicht geändert.

In den Anlagen zu diesem Gutachten befinden sich Baupläne, die die Situation verdeutlichen.

Ein künftiger Eigentümer hat grundsätzlich ein Recht auf Einhaltung der Teilungserklärung. Mit welchem Aufwand, z. B. Einschaltung einer Anwaltskanzlei, dies durchsetzbar ist, kann durch uns nicht geklärt werden, da es sich um eine Rechtsfrage handelt. Die Beantwortung von Rechtsfragen obliegt Rechtsanwälten und schlussendlich den Gerichten.

#### *3.2.4 Allgemeine Beurteilung der Einheit*

**Resümee:**

Die zu bewertende Einheit Nr. 5 ist das an der südlichen Gebäudeseite gelegene Ladenlokal, welches vom Mieter für seine Zwecke aufgeteilt wurde. Zum Ladenlokal gehört ein Kellerraum. Dieser ist über den Hauseingang Nr. 17 a neben dem Ladenlokal erreichbar.





#### 4 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

##### 4.1 Grundstücksgröße

Das Grundstück hat eine Größe von **646 m<sup>2</sup>**

##### 4.2 Bebaute Fläche

ca. **567 m<sup>2</sup>**

##### 4.3 Geschossfläche

ca. **2.268 m<sup>2</sup>**

##### 4.4 Grundflächenzahl (GRZ)

$$\frac{\text{Bebaute Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{567 \text{ m}^2}{646 \text{ m}^2} = \text{ca. } \mathbf{0,9}$$

##### 4.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

$$\frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{2.268 \text{ m}^2}{646 \text{ m}^2} = \text{ca. } \mathbf{3,5}$$

##### 4.6 Wohn- bzw. Nutzungsflächen

Gesamte gewerbliche Nutzfläche: **482 m<sup>2</sup>**

Gesamte Wohnfläche: **1.090 m<sup>2</sup>**

##### **Nutzfläche Einheit Nr. 5 – gemäß Aufmaß**

ca. **85 m<sup>2</sup>**

##### **Nutzfläche Einheit Nr. 5 – gemäß Teilungserklärung**

**87 m<sup>2</sup>**

Hierbei ist zu beachten, dass der Mieter Wände, Wandverkleidungen und optische Einbauten vorgenommen hat, welche die Nutzfläche verkleinern.

##### **Nutzfläche Kellerraum Nr. 5 – gemäß Aufmaß**

ca. **16 m<sup>2</sup>**

##### **Nutzfläche Kellerraum Nr. 5 – gemäß Teilungserklärung**

**30 m<sup>2</sup>**

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Verbindungstreppe nicht oder nicht mehr vorhanden ist. Zudem ist lediglich ein ca. 16 m<sup>2</sup> großer Kellerraum in der Nutzung der Einheit.

Der gemäß Aufteilungsplan zur Einheit gehörende Vorraum wird seit Anbeginn des Mietverhältnisses als Mülltonnenraum genutzt. Zudem ist hier ein Zugang zum Kellerraum der Einheit Nr. 3 vorhanden.

##### 4.7 Brutto-Grundfläche (BGF)

Mit Brutto-Grundfläche bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet.

Gesamte Brutto-Grundfläche: **ca. 2.835 m<sup>2</sup>**



#### 4.8 Rohertrag

Das Bewertungsobjekt ist vermietet.

Die aktuell erzielte jährliche Nettokaltmiete beträgt **12.000,00 €**

#### 4.9 Aufstellung der Hausgelder

Hausgeld

- insgesamt pro Monat:	<b>355,00 €</b>
- pro Quadratmeter pro Monat:	<b>4,33 €</b>

#### 4.10 Anteilige Grundstücksfläche der Einheit

Entsprechend dem Miteigentumsanteil von 6039/100.000 entfällt auf die Einheit eine anteilige Grundstücksfläche von **39 m<sup>2</sup>**



## 5 Wertermittlung

### 5.1 Grundsätze der Wertermittlung in Deutschland

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Es ist jedoch kaum möglich, alle tatsächlichen Eigenschaften einer Immobilie zu erfassen, da z. B. viele Bauteile und verbaute Materialien nicht sichtbar und selbst den Eigentümern vielfach unbekannt sind.

In Deutschland gilt zudem seit 2010<sup>4</sup> die Immobilienwertermittlungsverordnung (kurz **ImmoWertV**), welche letztmalig zum 01.01.2022 überarbeitet wurde. Sie hat faktische Bindungswirkung, wenn ihr weder Rechtsvorschriften noch die konkrete Zweckbestimmung der Verkehrswertermittlung entgegenstehen. Im September 2023 wurden zudem die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (kurz **ImmoWertA**) erlassen, welche rechtlich gesehen eine Verwaltungsvorschrift darstellen.

Da der Verkehrswert / Marktwert am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren Umsetzungen eines Preisvergleichs. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Für die Wahl des geeigneten Verfahrens kommt es darauf an, die Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) der auf diesem Grundstücksteilmarkt vorrangig tätigen Akteure, d. h. wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer anzunehmen. Es ist aber auch das Verfahren vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen. Für die Wertermittlung erforderliche Daten sind als geeignet anzusehen, wenn sie hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können. Dies kann gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung durch Indexreihen, mit Hilfe von geeigneten Umrechnungskoeffizienten, mittels marktüblicher Zu- und Abschläge oder in anderer Weise erfolgen.

In Nordrhein-Westfalen hat sich bereits vor Jahren die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (AGVGA) zusammengefunden. Diese hat sowohl für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze im Ertragswertverfahren, als auch für die Ableitung der Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren ein einheitliches Modell erstellt und den Gutachterausschüssen im Land zur Vorgabe gemacht.

Durch die im September 2023 verabschiedete ImmoWertA sind die Modelle der AGVGA nicht mehr von Nöten, da die Gutachterausschüsse als Behörde, die Muster-Anwendungshinweise übernehmen müssen. Damit, aber auch schon mit den Modellen der AGVGA, wurde der Spielraum der

<sup>4</sup> Vor 2010 bestanden andere Verordnungen und Richtlinien zur Wertermittlung, welche hier aber nicht mehr zitiert werden und in Teilbereichen lediglich für zurückliegende Wertermittlungstichtage gelten. Die derzeit erstellten Verkehrswertgutachten fußen teilweise noch auf Daten, welche nach der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden, so dass aufgrund des Grundsatzes der Modellkonformität die ImmoWertV 2021 noch nicht gänzlich zum Tragen kommen kann.



Gutachterausschüsse erheblich verkleinert. Dies macht die abgeleiteten Faktoren bei benachbarten Gutachterausschüssen vergleichbar und verbessert somit das Ergebnis des ausgewerteten Datenmaterials im Allgemeinen.

Dies führt wiederum dazu, dass diese Modelle in unseren Gutachten zur Anwendung kommen, um die statistisch abgeleiteten Daten des Gutachterausschusses nutzen zu können und zu marktkonformen Ergebnissen zu gelangen.

Alle Verfahren führen bei sachrichtiger Anwendung annähernd zu identischen Werten. Durch die Anwendung mehrerer, voneinander unabhängiger Verfahren werden die Schätzgenauigkeit sowie die Plausibilität des Verkehrswerts verbessert. Im Übrigen greifen die grundsätzlichen Überlegungen des Sachwertverfahrens sowie jene des Ertragswertverfahrens ineinander, da die im Ertragswertverfahren angesetzte Rendite nur auf der Basis einer soliden Substanz erwirtschaftet werden kann. Somit ist der Substanzwert in der Regel ebenso kaufentscheidend bzw. wertbestimmend, wie der zu erzielende Ertrag.



## 5.2 Eingangswerte für die Bodenwertermittlung

### 5.2.1 Erläuterungen

Unter dem Bodenwert versteht man den Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks bei üblicher und planungs- sowie bauordnungsrechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit. Es handelt sich damit um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind, d. h. um den Wert, als wäre das Grundstück unbebaut.

### 5.2.2 Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Der vom Gutachterausschuss für Grundstücke in der Lage des Bewertungsobjekts abgeleitete Bodenrichtwert zum 01.01.2025 mit folgender Definition: MK II-IV, d. h. zwei- bis viergeschossige Bauweise im Kerngebiet, erschließungsbeitragsfrei liegt bei **430,00 €/m<sup>2</sup>**.

### 5.2.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

Die Merkmale des vorgenannten Richtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks bis auf den Wertermittlungstichtag hinreichend genau überein. Als Ausgangsbasis für die weitere Berechnung wird der vom Gutachterausschuss abgeleitete Wert von 430,00 €/m<sup>2</sup> verwandt, der im Folgenden schrittweise umgerechnet wird.

## 5.3 Ermittlung des Bodenwerts

### 5.3.1 Ermittlung des objektspezifisch angepassten, relativen Bodenwerts (€/m<sup>2</sup>)

Wertbeeinflussende Abweichungen:

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2025		430,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung in Prozent pro Jahr	0,00 %	
Differenz der Tage zwischen Richtwert und Stichtag	247 / 365	0,00 €/m <sup>2</sup>
Angepasst an die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag		430,00 €/m <sup>2</sup>
Objektspezifischer, relativer Bodenwert am Stichtag	<b>rund</b>	<b>430 €/m<sup>2</sup></b>

### 5.3.2 Ermittlung des absoluten Bodenwerts

Auf der Grundlage des relativen Bodenwerts wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 05.09.2025 wie folgt berechnet:

Die Grundstücksfläche mit einer Größe von 646 m<sup>2</sup> multipliziert mit dem relativen Bodenwert in Höhe von 430 €/m<sup>2</sup> hat einen absoluten, objektspezifisch angepassten Bodenwert von **277.780 €**.

Bei einem Miteigentumsanteil für die Einheit von 6039/100.000 liegt der anteilige Bodenwert der Einheit bei **rund 16.775 €**.





#### 5.4 Berechnung des Verfahrenswerts im Ertragswertverfahren / Ertragswert

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert wird zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2025 wie folgt ermittelt:

		<u>Einheit Nr. 5</u>
Rohertrag		14.616 €
Bewirtschaftungskosten	–	<u>2.370 €</u>
Reinertrag	=	12.246 €
Bodenwertverzinsung		
- 5,00 % vom objektspezifischen anteiligen Bodenwert 16.775 €	–	<u>839 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen <sup>5</sup>	=	11.407 €
Barwertfaktor		
- bei 5,00 % Liegenschaftszinssatz und 40 Jahren Restnutzungsdauer	×	<u>17,15909</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	≈	195.734 €
Objektspezifischer anteiliger Bodenwert der Einheit	+	<u>16.775 €</u>
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert nach Marktanpassung	=	212.509 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	+/-	<u>0 €</u>
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert	≈	212.509 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Abschlag für rechtliche Fragen in Bezug auf die Teilungserklärung	–	<u>5.313 €</u>
Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert	≈	207.196 €
<b>Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert der Einheit</b>	<b>rund</b>	<b>207.000 €</b>

<sup>5</sup> Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist die eigentliche Größe, die es erlaubt, die Rentierlichkeit der Gebäude zu beurteilen. Sollte der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen kleiner Null sein, weist dies in aller Regel auf eine unwirtschaftliche Nutzung hin. Wenn eine Umnutzung nicht möglich ist, ist der Ertragswert im Liquidationswertverfahren zu bestimmen.



## **6 Verkehrswert / Marktwert**

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren wurde mit 207.000 € ermittelt.

Ein Verfahrenswert im Sach- und / oder Vergleichswertverfahren konnten aufgrund der unter Punkt 6.4 erläuterten Gegebenheiten nicht ermittelt werden.

Diese Ergebnisse liegen im Rahmen der statistischen Auswertungen des Gutachterausschusses sowie im Bereich der Auswertungen von Internetportalen, die die Entwicklung von Angebotspreisen untersuchen.

Der Verkehrswert / Marktwert für die Einheit Nr. 5 auf dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück Im Brückersfeld 17, 17 a, 42799 Leichlingen - Mitte wird zum Wertermittlungstichtag 05.09.2025 geschätzt auf

**205.000 €**

**(Zweihundertfünftausend Euro).**

Das entspricht bei 87 m<sup>2</sup> Nutzfläche einem Wert von 2.356 €/m<sup>2</sup> oder dem 14,0-fachen Jahresrohertrag und dem 16,7-fachen Jahresreinertrag.



## Fotos - Ansichten und Garten<sup>6</sup>



<sup>6</sup> Aus Datenschutz- und Persönlichkeitsgründen werden in dieser Zusammenfassung keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

