

Sachverständigenbüro Kötter – Blumenthalstraße 23 – 50670 Köln

An das  
Amtsgericht Leverkusen  
Postfach  
51367 Leverkusen

Ihr Zeichen 042 K 3/25 Ihre Nachricht vom 27.03.2025

## Gekürzte digitale Gutachtenversion

### VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren:

Betroffenes Objekt:  
Eigentumswohnung WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss  
Lützenkirchener Str. 85  
51379 Leverkusen

Auftraggeber:  
Amtsgericht Leverkusen  
Postfach  
51367 Leverkusen

Wertermittlungstichtag: 06.02.2025

**Verkehrswert:** 150.000,00 €

./. 5 % Sicherheitsabschlag wegen

fehlender Innenbesichtigung Wohnung rechts 8.000,00 €

**142.000,00 €**

nach § 194 ff. BauGB

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



**Andreas Kötter**  
Dipl. Ing. Architekt

fon  
fax  
email

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

Niederlassung Osnabrück  
Rheiner Landstraße 195 a  
49078 Osnabrück  
0541-981150

Köln  
der

02.06.2025

Bearb. Nr.

AK-25-044-gekürzte Ausfert.



Immobilien Gutachter HypZert für fi-  
nanzwirtschaftliche Zwecke (Markt-  
und Beleihungswertermittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER  
REAL ESTATE VALUER  
**HypZert** (F)

**1. Auftrag und Auftraggeber**

Schriftlicher Auftrag durch das Amtsgericht Leverkusen vom 27.03.2025 zur schriftlichen Gutachterstattung lt. Beschluss vom 24.01.2025.

**2. Allgemeines**

**2.1 Zweck des Gutachtens**

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren.

**2.2 Definition Verkehrswert (= Marktwert)**

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

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

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

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

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung.

**2.3 Bewertungsobjekt**

Eigentumswohnung WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss

Lützenkirchener Str. 85

51379 Leverkusen

**2.3.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung**

Wohnung WE Nr. 2

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 29.01.2025 / Abdruck 29.01.2025):

Grundbuch von Opladen, Blatt 5912

Gemarkung von Opladen, Flur 7

Lfd. Nr. 1

102,29/571,65 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Balkon, im Aufteilungsplan mit der Nummer 2 gekennzeichnet.

Flurstück 513 = 440,00 m<sup>2</sup>

Gebäude- und Freifläche, Wohnen

Lützenkirchener Str. 85

## **2.4 Ortsbesichtigung**

Der Ortstermin wurde mit dem Zwangsverwalter abgestimmt und fand am 06.02.2025 durch den unterzeichnenden Sachverständigen in Gegenwart von Verfahrensbeteiligten statt.

Das Bewertungsobjekt ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt. die Wohnung links (von der Straße aus gesehen) war zum Ortstermin zugänglich.

Die Wohnung rechts war nicht zugänglich.

## **2.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag**

06.02.2025

## **2.6 Grundlagen der Wertermittlung**

- Gesetze und Verordnungen für die Wertermittlung in der jeweils zum Wertermittlungstichtag bzw. zum jeweiligen Wertermittlungsverfahren modellkonformen Fassung.
  - Baugesetzbuch (BauGB)
  - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021
  - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
  - Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)
- Marktberichte und Datensammlungen
  - Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
  - Immobilienpreisspiegel des IVD - Immobilienverband Deutschland
  - Mietspiegel
- Auskünfte und Akteneinsicht im für die Wertermittlung notwendigen Umfang bei den örtlichen Ämtern und Behörden.
- Unterlagen des Zwangsverwalters.

## 2.7 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

### 2.7.1 Eintragungen im Grundbuch

Eintragung „Herrschvermerk“ im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs:

Lfd. Nr. 2 zu 1:

„Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Opladen Flur 7, Flurstück 514 eingetragen in Opladen Blatt 2528 Abt. II Nr. 1.“

Das eingetragene Geh- und Fahrrecht sichert die Zugänglichkeit zu dem Bewertungsgrundstück über das zur Pommernstraße gelegene Flurstück 514. Auszug aus dem Kaufvertrag Urk.-Nr. 1288 für 1972:

Die Käufer als Eigentümer der Parzelle Opladen Flur 7 Nummer 514 räumen dem jeweiligen Eigentümer der Parzelle Opladen Flur 7 Nummer 513 das Recht ein, über die auf Parzelle Nummer 514 befindliche Einfahrt, die in der anliegenden Skizze rot eingezeichnet ist, zu gehen und mit allen Fahrzeugen zu fahren, um auf die Parzelle 513 zu gelangen. Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit in das Grundbuch zu Lasten der Parzelle Opladen Flur 7 Nummer 514 zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Opladen Flur 7 Nummer 513.

Es wird ausdrückliche vereinbart, daß dieses Recht auch von den jeweiligen ~~Ei~~Miet-ern des Hauses Lützenkirchener Str. 85 auf Parzelle Nummer 513 ausgeübt werden kann.

Wert der Dienstbarkeit im Kosteninteresse ca. 3000.-- DM

Die Erschienenen zu 1) und 2) verpflichten sich hiermit gegenseitig, nach Benutzung der Durchfahrt das Abschlußtor wieder zu schließen und diese Verpflichtung auch den Mietern der Garagen auszuerolegen.

Die Eintragung beeinflusst den Verkehrswert nicht.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs:

Lfd. Nr. 1 zu 1:

„Giebelmauergemeinschaft unter Bezug auf die Bewilligung vom 08. Februar 1904, Reg. Nr.

128/04 und die Eintragung in Artikel 271 Abt. II Nr. 1 vom 22. Februar 1904 für

Flur 8 Nr. 686/107 <sup>(\*)</sup> übertragen am 14. April 1921 nach Blatt 976 und über Blatt 0973 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher und nach Blatt 5911 bis 5921 übertragen am 06. April 1998.

Veränderungen zu lfd. Nr. 1:

(\*) Nach Fortschreibung des herrschenden Grundstücks steht das Recht nunmehr noch den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Flur 7 Nr. 57, 343 (z.Zt. Blatt 2432) und Flur 7 Nr. 408 (z. Zt. Blatt 1034) zu. Hinsichtlich der übrigen Berechtigten ist es erloschen. Eingetragen am 29. November 1972 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher und nach Blatt 5911 bis 5921 übertragen am 06. April 1998."

Die Urkunde ist auch nach Anfrage beim Landesarchiv nicht auffindbar. Es wird unterstellt, dass sich die Eintragung auf eine gemeinsame Giebeltrennwand bezieht. Ob diese Gegebenheit (u. a. nach dem Wiederaufbau nach Kriegszerstörung) noch vorliegt kann nicht ermittelt werden. Grundsätzlich sind gemeinsame Giebelwände bei Objekten der Baualtersklasse nicht unüblich. Es wird nicht von einer Beeinflussung des Verkehrswertes ausgegangen.

Lfd. Nr. 6 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Leverkusen, 42 K 3/25). Eingetragen am 29.01.2025.

Die Eintragung beeinflusst den Verkehrswert nicht.

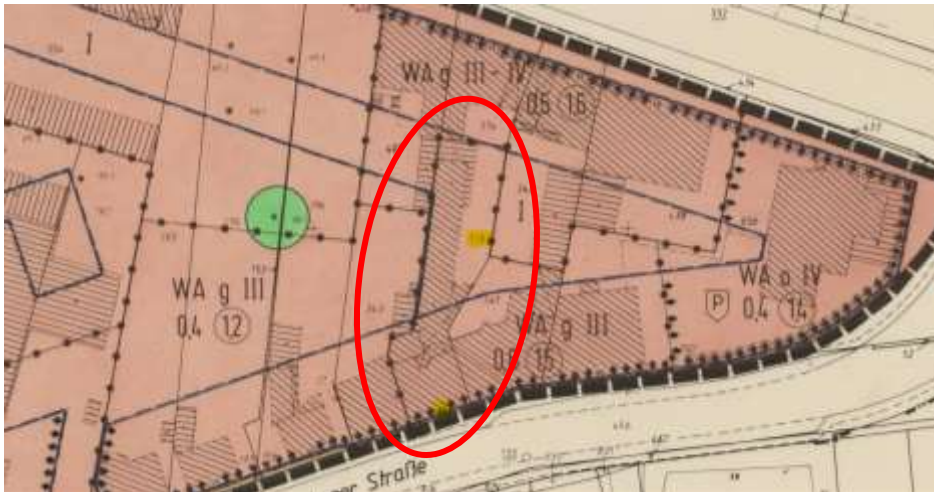
#### **2.7.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Nach telefonischer Amtsauskunft (Stadt Leverkusen v. 23.12.2024) liegt für das Bewertungsobjekt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.

#### **2.7.3 Planungsrecht / Baurecht**

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich eines Bebauungsplanes (Internetrecherche). Bebauungsplan 97/II Stauffenbergstraße, in Kraft getreten 07.05.1999 mit der Ausweisung: WA, g, III, GRZ 0,6, GFZ 1,5.

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Bebauung und der ggf. vorliegenden Bauzeichnungen, Beschreibungen und Berechnungen durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen mit den vorliegenden Unterlagen wurde nicht im Detail überprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

#### 2.7.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen vom 19.12.2024) sind die grundstücksbezogenen Beiträge für das Bewertungsobjekt für den jetzigen Ausbauzustand endgültig abgerechnet.

#### 2.7.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist in zwei Wohnungen aufgeteilt und vermietet.

Angaben s. Originalgutachten.

Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen vom 20.12.2024) liegt keine öffentliche Förderung vor.

#### 2.7.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen vom 19.12.2024) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

#### 2.7.7 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

#### 2.7.8 Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Teilungserklärung vom 03.03.1998 und die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30.09.1997 haben in Auszügen vorgelegen.

## 2.8 Vorbemerkung

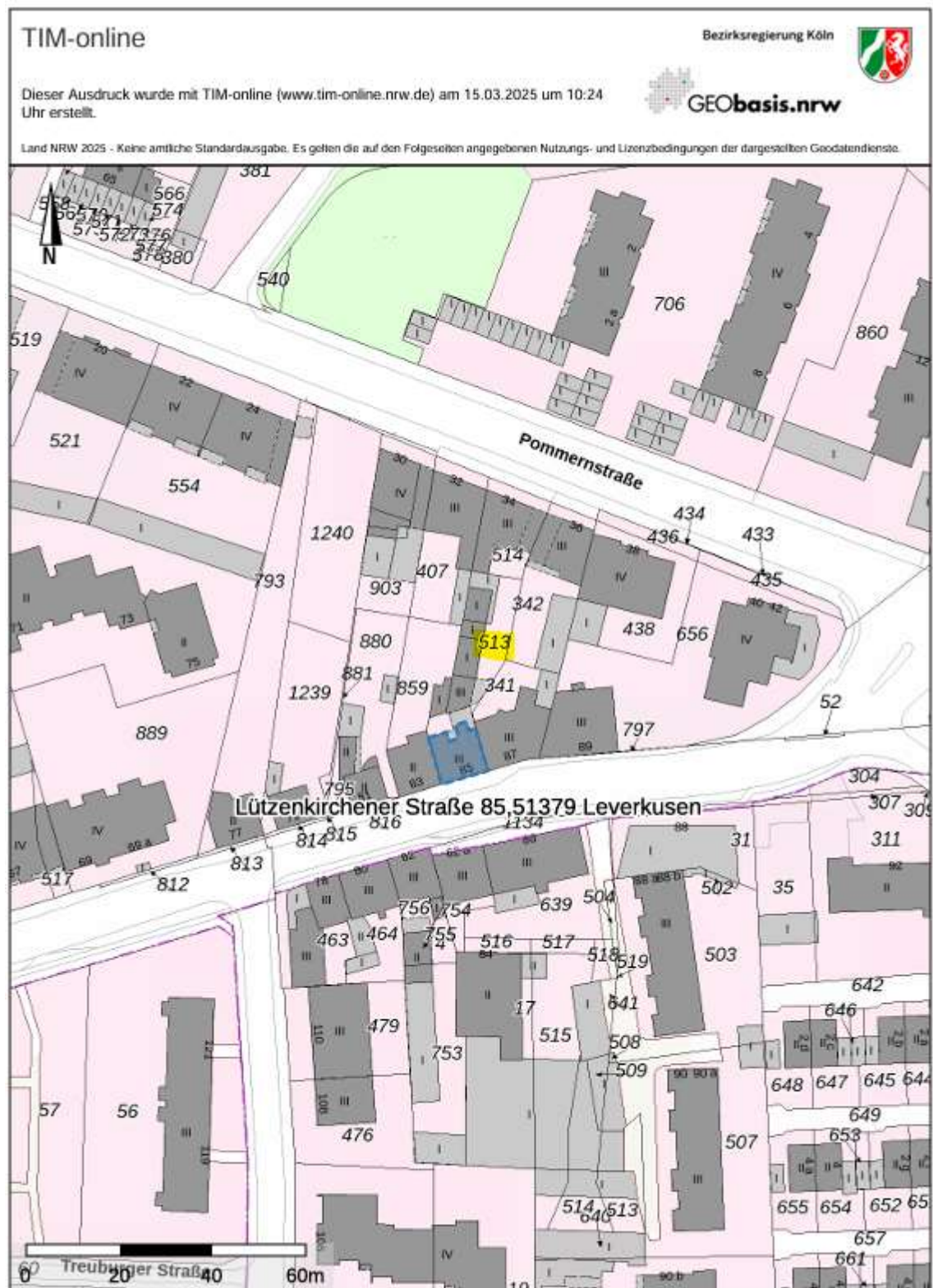
Bei dem Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen. Die Wohnung rechts war nicht zugänglich. Die vorhandenen Unterlagen wurden mit den örtlichen Gegebenheiten stichprobenhaft auf ausreichende Übereinstimmung mit den Bauplänen verglichen. Es wurden keine Raum- und Gebäudemasse genommen.

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

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

## 2.9 Planunterlagen

### 2.9.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



## 2.9.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

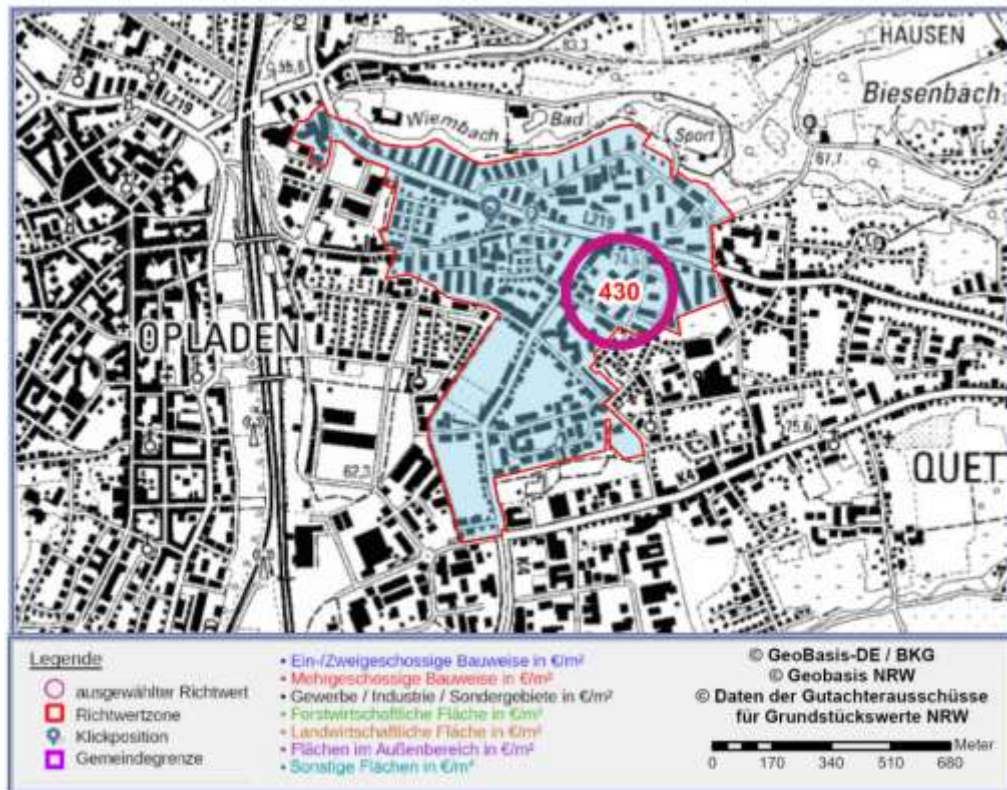


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

| Lage und Wert                                  |                                                               |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Gemeinde                                       | Leverkusen                                                    |
| Postleitzahl                                   | 51379                                                         |
| Ortsteil                                       | Opladen                                                       |
| Bodenrichtwertnummer                           | 5292                                                          |
| <b>Bodenrichtwert</b>                          | <b>430 €/m²</b>                                               |
| Stichtag des Bodenrichtwertes                  | 2025-01-01                                                    |
| Beschreibende Merkmale                         |                                                               |
| Entwicklungszustand                            | Baureifes Land                                                |
| Beitragszustand                                | beitragfrei                                                   |
| Nutzungsart                                    | Wohnbaufläche                                                 |
| Ergänzende Nutzung                             | Mehrfamilienhäuser                                            |
| Geschosszahl                                   | II-IV                                                         |
| Geschossflächenzahl                            | 1,0                                                           |
| GFZ-Berechnungsvorschrift                      | wertrelevante Geschossflächenzahl (§16 Absatz 4 ImmoWertV)    |
| Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt | 390 €/m²                                                      |
| Hauptfeststellungszeitpunkt                    | 2022-01-01                                                    |
| Bemerkung                                      | Richtwerttyp 2.1                                              |
| Freies Feld                                    | Pommernstraße, Am Weidenbusch, Am Quettinger Feld, Feldstraße |

Tabelle 1: Richtwertdetails

2.10 Fotos



1) Südostansicht, Straße



2) Nordostansicht, Hofansicht Anbau mit Garagen



3) Hofansicht Vorderhaus und Anbau 1 und 2



4) Hofansicht Anbau 3

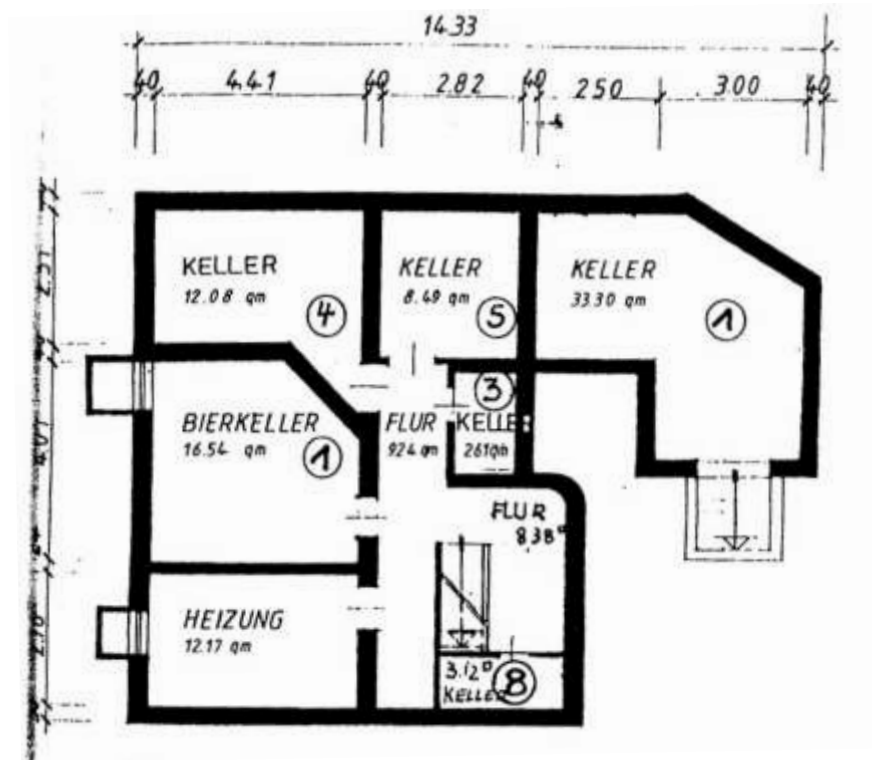


5) Zufahrt zu den Garagen / dem Bewertungsgrundstück über ein Geh- und Fahrrecht

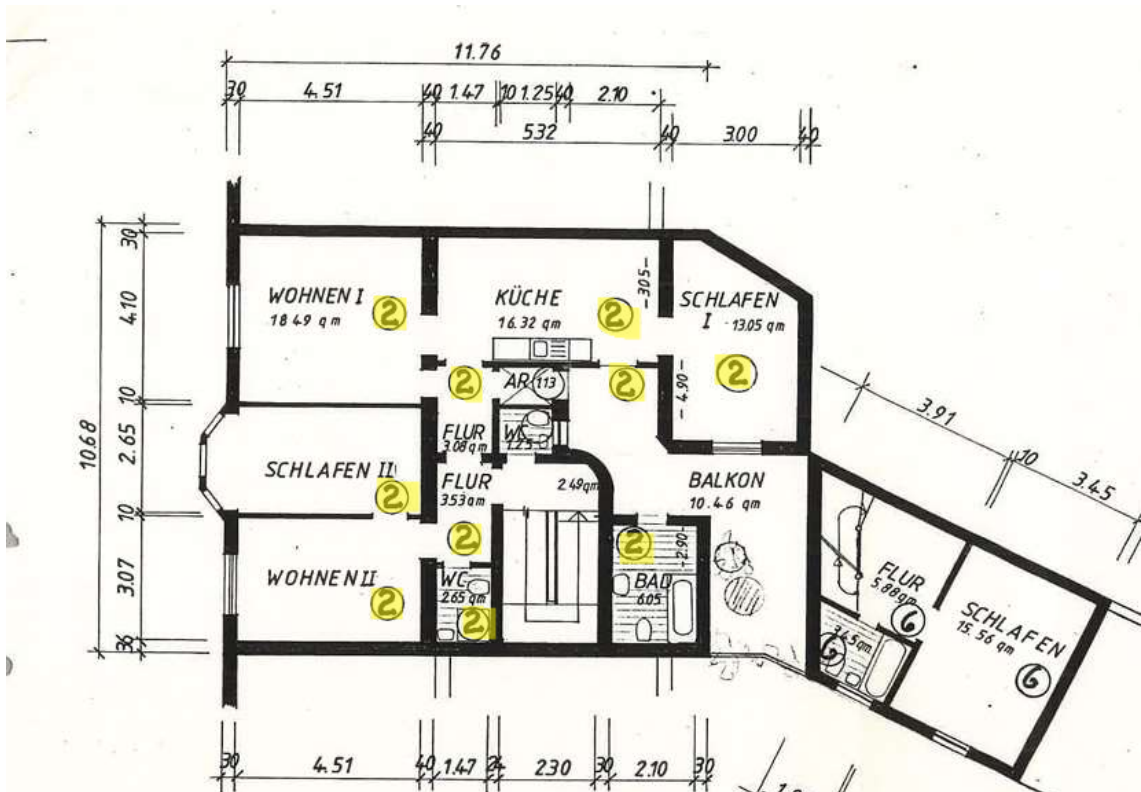
Innenaufnahmen s. Originalgutachten.

## 2.11 Baupläne

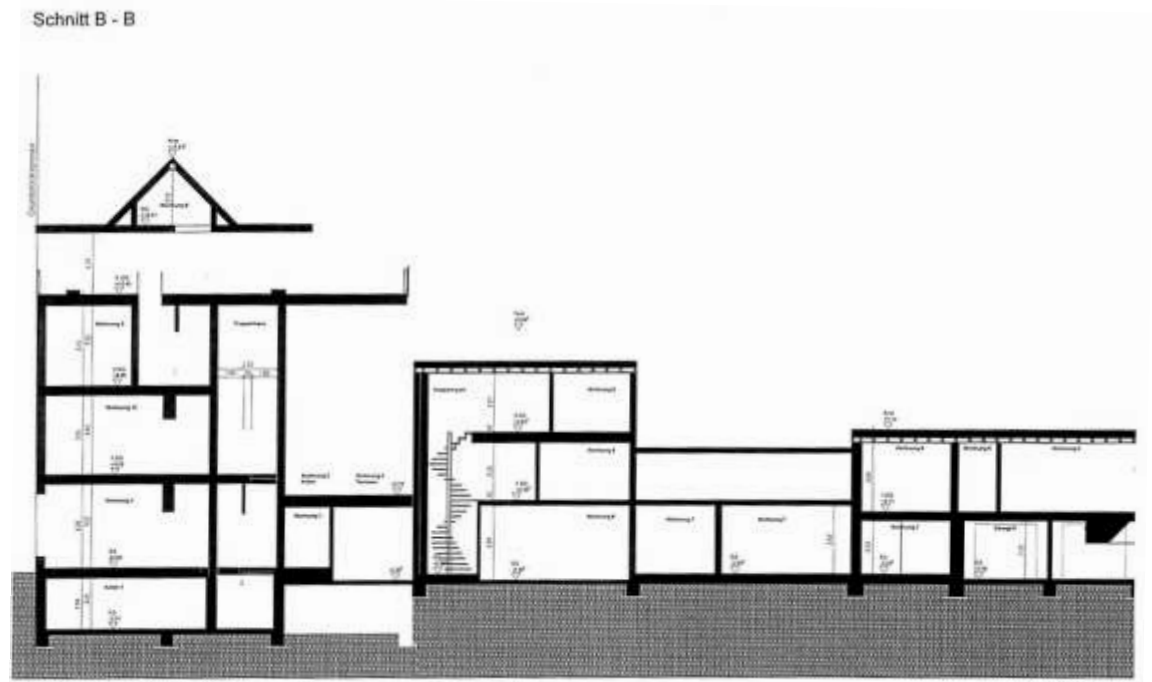
(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)



Grundriss Kellergeschoss – kein Kellerraum zugeteilt



Grundriss 1. Obergeschoss – WE Nr. 2 – aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung. Das Bad auf dem Balkon wird als Abstellraum genutzt.



Vorderhaus  
Schnitt

Anbau 1

Anbau 2

Anbau 3, EG Garagen

### 3. Objektbeschreibung

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

#### 3.1 Makrolage

In der Stadt Leverkusen, kreisfreie Stadt und Mittelzentrum im südlichen Nordrhein-Westfalen, leben ca. 160.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 79 km<sup>2</sup>.

Die Stadt ist in drei Stadtbezirke eingeteilt.

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

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

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

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtbezirk II, Stadtteil Opladen, unmittelbar an der Grenze zu dem Stadtteil Quettingen, innerhalb einer geschlossenen Bebauung.

Die Bebauung in diesem Bereich besteht überwiegend aus dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen, teilweise mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss.

Entfernungen:

|                                             |                                   |
|---------------------------------------------|-----------------------------------|
| Stadtteilmittelpunkt Opladen (Marktplatz)   | ca. 2,0 km                        |
| Stadtmittelpunkt Leverkusen (Bahnhof Mitte) | ca. 6,0 km                        |
| Hauptbahnhof Köln mit Intercityanschluss    | ca. 24,0 km                       |
| Autobahnanschlussstelle „A 3“               | ca. 3,0 km                        |
| Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs    | fußläufig                         |
| Flughafen „Köln/Bonn“                       | in ca. 30 Autominuten Entfernung. |

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

### 3.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück ist ein Reihengrundstück und liegt an der Lützenkirchener Straße. Erschließung und Zugänglichkeit von der Lützenkirchener Straße aus sowie von der Pommernstraße aus über eine Durchfahrt (Geh- und Fahrrecht) auf dem Flurstück 514. Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig, Grundstücksbreite Straßenfront ca. 10,40 m, Grundstückstiefe max. ca. 46,00 m. Das gesamte Grundstück hat eine Größe von 440,00 m<sup>2</sup>. Das Grundstück hat eine annähernd eine Nord-Süd-Ausrichtung und eine normale Höhenlage zur Straße. Vermutlich normale Belastbarkeit des Bodens und Grundwasserstand unter Gründungssohle.

Die Lützenkirchener Straße ist eine ausgebaute öffentliche Straße, asphaltierte Fahrbahn, Geh- und Radwege, Straßenbeleuchtung. Parken entlang der Straße möglich. Hausanschlüsse zum Grundstück (Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon, Kanalisation) vorhanden.

Emissionen / Immissionen

Straßenverkehr



[www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de](http://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de)

Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr. Keine Beeinträchtigungen durch Schienenverkehr, Flugverkehr und Industrie (Quelle: Umgebungs-lärm NRW, Ministerium für Umwelt NRW).

Lagequalifikation:

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen, Wohnumfeld und Bevölkerungsstruktur weitgehend normale Wohnlage mit den Einschränkungen durch die Lage an der Lützenkirchener Straße, Stadtteil Opladen, in dem Bereich ohne besonderes Stadtteilinteresse und Lageakzeptanz (Wohnlage).

### 3.3 Marktverhältnisse, Demographische Entwicklung

Kennzahlen für die Stadt Leverkusen

- Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (9/2023) - 64.000
- Arbeitslosenquote (1/2025) - 7,8 %  
(Arbeitsamtsbezirk Stadt Leverkusen)
- Demographische Entwicklung 2012 – 2030  
Stadt Leverkusen - minus 0,6 %  
(Deutschland im Demographischen Wandel 2030 – Bertelsmann Stiftung)

Die Nähe zum Wirtschaftsstandort Köln lässt trotz der demographischen Entwicklung zumindest mittelfristig wirtschaftliche Stabilität erwarten.

### **3.4      Bebauung**

#### **3.4.1   Objektart und Baudaten**

Unterkellertes, dreigeschossiges gemischt genutztes Gebäude, mit ausgebautem Dachgeschoss und zwei- bis dreigeschossigen Anbauten mit Wohnnutzung. Reihengaragenanlage mit 3 Garagen.

Vorderhaus:

Ursprungsbaujahr 1905, Wiederaufbau nach tlw. Kriegszerstörung

Dacherneuerung mit Dachausbau Bauantrag 1976

Anbauten:

Anbauten mit unterschiedlichen Baujahren / Wiederaufbau nach tlw. Kriegszerstörung / Erweiterungsbaujahre ab 1946

Teilungserklärung v. 08.03.1998

Abgeschlossenheitsgenehmigung v. 30.09.1998

Modernisierungen Gemeinschaftseigentum:

- ca. 2016 Gas-Brennwertheizung, Umstellung von Öl auf Gas
- Fenster der Wohnungen tlw. erneuert, Treppenhausfenster erneuert ca. 2016
- Eingangsbereich Treppenhaus modernisiert

Wesentliche weitere Modernisierungen im Bereich des Gemeinschaftseigentum sind nicht bekannt geworden.

Modernisierungen Wohnungseigentum:

- Bad Wohnung links teilmodernisiert

### **3.4.2 Rohbau**

#### Gründung:

Vermutlich Stampfbeton-/Betonfundamente, Stampf-/Betonsohle.

#### Außenwände:

Mauerwerk mit Außenwandputz, straßenseitig mit Wandfliesen bekleidet. Anbau tlw. mit Wärmedämmverbundsystem.

#### Innenwände:

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

#### Decken:

Vorderhaus Geschossdecken vermutlich als Holzbalkendecken. Anbauten Geschossdecken vermutlich als Beton- oder Holzbalkendecken.

#### Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Vorderhaus mit Satteldach als Holzkonstruktion mit Tonziegeleindeckung und vermutlich baualterklassentypischer Wärmedämmung (Bauantrag Dacherneuerung 1976). Dachaufbauten flach geneigt als Holzkonstruktion mit bituminöser Abdichtung. Terrassenüberdachung als Stahl-/Holzkonstruktion mit Wellplatteneindeckung.

Anbauten mit Pultdächern als Holzkonstruktion, Hof-, Laubengang- und Terrassenüberdachung als Stahlkonstruktion mit Wellplatteneindeckung.

#### Fassaden:

Straßenseitig Fliesenfassade, Hofseite und Anbauten mit heller Putzfassaden, straßenseitig Erdgeschoss mit dunklen Fenstern, sonst mit weißen Fenstern und dunklen Dachflächen. Dachgauben und Giebel tlw. mit Kunstschieferbekleidung. Bereich Balkon 1. Obergeschoss mit Klinkerriemchen.

### **3.4.3 Ausbau/Ausstattung:**

Die Angaben beziehen sich auf die Wohnung links (von der Straße aus gesehen), die Wohnung rechts war nicht zugänglich.

Wohnung WE Nr. 2 / Gemeinschaftseigentum:

Wand- und Deckenbehandlung:

Anstrich, bzw. Tapezierung der verputzten Wand- und Deckenflächen. Küche mit Fliesenspiegel und Styroporplatten an der Decke, Bad mit Wandfliesen (raumhoch) und abgehängter Decke, außenliegender Abstellraum tlw. mit Wandfliesen (raumhoch).

Fenster:

Vorderhaus und Anbau 1 und 2 mit Kunststofffenstern mit Isolierverglasung, Vorderhaus Gewerbe Erdgeschoss mit Sprossenfenstern und geschlossenem Brüstungsfeld, Wohnungen Vorderhaus 1. und 2. OG straßenseitig mit Rollläden (manuell). Spitzboden Vorderhaus mit Dachflächenfenstern mit Isolierverglasung. Wohnung 1. Obergeschoss Anbau 3 tlw. mit Holzfenstern mit Einfachverglasung.

Türen:

Wohnungseingangstür und Innentüren als glatte Holztüren in Holzzargen.

Fußböden:

Diele, Wohnzimmer und Schlafzimmer mit Laminat, Küche mit PVC-Oberboden, Bad mit Bodenfliesen, außenliegender Abstellraum und Balkon mit Bodenfliesen.

Treppenhaus:

Geschosstreppe Vorderhaus als Holztreppe mit Holzgeländer. Kellertreppe als Holztreppe mit Handlauf.

Treppe:

Stahltreppe Balkon zur „Zwischenebene Balkon“ mit Metallgeländer.

Sanitärinstallation:

Bad mit WC-Anlage (stehend mit Aufputzspülkasten), Waschbecken und Dusche. Dezentrale Warmwasserbereitung.

**Elektroinstallation:**

Normale, baualtersklassentypische Ausstattung mit Steckdosen, Anschlüssen und Stromkreisen, FI-Schalter, Küche mit Elektroherdanschluss, Klingelanlage, Elektrodurchlauferhitzer.

**Heizungsart:**

Gasbefeuerte Zentralheizung im Kellergeschoss des Vorderhauses, Wärmeabgabe über Plattenheizkörper.

**Besondere Einbauten / Zubehör:**

Keine besonderen Einbauten, kein Zubehör.

**3.4.4 Ausstattungsqualifikation**

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

**3.4.5 Außenanlagen**

Straßenseitig steht das Objekt grenzständig, der Hof ist vollständig mit Beton versiegelt. Einfriedung mittels einer Grenzwand zum Nachbarn.

**3.4.6 Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer**

Für die Wertermittlung ist das Baualter, die Gesamtnutzungsdauer (Anlage 1 ImmoWertV) und die Restnutzungsdauer festzulegen.

|          | Baujahr                                 | Alter:    | Gesamtnutzungsdauer |
|----------|-----------------------------------------|-----------|---------------------|
| Wohnhaus | 1905                                    | 120 Jahre | 80 Jahre            |
| Anbauten | unterschiedliche Baujahre, tlw. ab 1946 |           |                     |

Ableitung s. Originalgutachten.

|                         |                                  |
|-------------------------|----------------------------------|
| Vorderhaus und Anbau 1: | 30 Jahre (fiktives Baujahr 1975) |
| Anbau 2+3:              | 20 Jahre (fiktives Baujahr 1965) |

### 3.4.7 Wohn- und Nutzflächenberechnung

(Nach Wohnflächenverordnung)

Die Wohnfläche wurde der Teilungserklärung (= Miteigentumsanteil) entnommen und anhand der Planunterlagen plausibilisiert. Bei Wohnungen mit Balkonen wurde die Wohnfläche modifiziert und der Balkon wurde mit 1/4 Flächenanteil angehalten.

In der Wertermittlung wird die Wohnfläche der Wohnung links wie folgt modifiziert:

- Balkon (Dachterrasse) nur mit einem 1/4 Flächenansatz mit einberechnet.
- Außenliegendes ehemaliges Bad aus der Wohnflächenberechnung rausgerechnet, es dient als Kellerersatzraum -kein Kellerraum vorhanden.

|                                  |                                        |
|----------------------------------|----------------------------------------|
| Summe Wohnfläche WE Nr. 2 links  | rd. 59,00 m <sup>2</sup> (modifiziert) |
| =====                            | =====                                  |
| Summe Wohnfläche WE Nr. 2 rechts | rd. 32,00 m <sup>2</sup>               |
| =====                            | =====                                  |
| Gesamt                           | rd. 91,00 m <sup>2</sup>               |
| =====                            | =====                                  |

Es liegen hier Abweichungen in der Wohnfläche zwischen Mietvertrag und Örtlichkeit vor. Siehe hierzu „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“.

### 3.5 Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt und das Gemeinschaftseigentum in einem für das Baualter/die Modernisierungsjahre in einem tlw. unterdurchschnittlichen baualterstypischen Bau- und Instandhaltungszustand –insgesamt ungepflegter optischer Gesamteindruck. Zum Ortstermin sind das Kellergeschoss und der Hof tlw. vermüllt.

Die objekttypische Wertminderung durch Alterung und Abnutzung werden durch die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt, darüberhinausgehende Kosten zur Beseitigung von Bauschäden / Baumängel sowie Reparatur- und Instandhaltungsstau (zur Substanzerhaltung, keine Modernisierungsmaßnahmen) werden besonders berücksichtigt durch Pauschalabzug. Die Höhe des Marktabchlages ist nicht identisch mit dem Investitionsbedarf, er dient lediglich der Angleichung an den Wert in altersgemäßen Normalzustand, unter Beachtung einer marktüblichen Akzeptanz. Dieser Betrag ist nicht rechnerisch ermittelt, sondern stellt als Minderungsbetrag einen reinen Schätzwert dar. Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den, im Falle einer Instandsetzung bzw. Vollsanierung, tatsächlich anfallenden Kosten.

Baumängel / Bauschäden

Sondereigentum

- Unzureichende Absturzsicherung / Geländer Stahltreppe Balkon

Es wird hier ein pauschaler Abschlag von 1.000,00 € berücksichtigt.

Gemeinschaftseigentum

- Treppenhaus ohne Oberboden
- Holztreppe mit Anstrichstau
- Metallbauteile (Treppe, Vordach, Überdachungen) tlw. schadhaft, Rost und Anstrichstau
- Holzbauteile mit Anstrichstau
- Fassade der Anbauten 2 und 3 mit Garagen mit Anstrichstau

Es wird hier ein pauschaler Abschlag für die notwendigsten Kleinreparaturen von 20.000,00 € berücksichtigt.

Die hier nicht vorhandenen WEG Rücklagen werden im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

### 3.5.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden

Sondereigentum rd. = 1.000,00 €

Gemeinschaftseigentum - pauschal - = 20.000,00 €

WE Nr. 2 102,29 / 571,65 Miteigentumsanteil rd. = 3.600,00 €  
= 4.600,00 €

### 3.6 Nutzung / Konzeption

Bei der Anlage handelt es sich um ein nachträglich in Wohn- und Teileigentum aufgeteiltes Wohn- und Geschäftshaus. Das Vorderhaus stammt aus dem Jahr 1905 und wurde nach teilweiser Kriegszerstörung wieder aufgebaut, es handelt sich um ein beidseitig angebautes, unterkellertes, dreigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Anbauten mit Garagen wurden nach Kriegszerstörung tlw. wieder aufgebaut oder stammen aus den Jahren nach 1949 (genauere Baujahre unbekannt). Bei den Anbauten handelt es sich um ein-, zwei und dreigeschossige Wohngebäude und um drei Garagen. Das Objekt wurde 1998 in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt und besteht aus 1 Gewerbeeinheit, 7 Wohneinheiten und 3 Garagen, insgesamt kleine Objektgröße.

#### Wohnung Nr. 2:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im 1. Obergeschoss des Vorderhauses und ist in zwei Wohnungen aufgeteilt. Die Wohnung links hat eine Wohnfläche von rd. 59,00 m<sup>2</sup>: Zweizimmerwohnung mit Küche als Durchgangszimmer, Diele, Bad und Balkon (Dachterrasse), sowie einen vom Balkon aus erreichbaren Abstellraum (ehemals Bad), der als Kellerersatzraum bewertet wird. Der Grundriss entspricht in Funktionszuordnung und Zuschnitt durchschnittlichen Nutzungsansprüchen mit den Nachteilen der Küche als Durchgangszimmer, die Küche, das Schlafzimmer und der Balkon sind nur eingeschränkt belichtet.

Die Wohnung rechts und hat eine Wohnfläche von rd. 32,00 m<sup>2</sup>. Die Beschreibung erfolgt anhand von Planunterlagen: Zweizimmerwohnung mit integrierter Pantryküche, Diele und Bad. Der Grundriss entspricht in Funktionszuordnung und Zuschnitt durchschnittlichen Nutzungsansprüchen mit den Nachteilen der einseitigen Orientierung zur Lützenkirchener Straße.

Die Raumgrößen und Belüftung sind weitgehend normal, die Raumhöhe ist baujahrestypisch erhöht. Der Einheit ist kein Kellerraum im Kellergeschoss zugeordnet.

### 3.7 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit ist in einer Wohnnutzung zu sehen. Die Marktchancen und Vermarktungsmöglichkeiten (Verkauf/Vermietung) sind gegeben, werden jedoch durch den Pflege- und Instandhaltungszustand des Bewertungsobjektes und des Gemeinschaftseigentums und dem Fehlen einer Instandhaltungsrücklage erschwert.

Vor dem Hintergrund der zum Stichtag globalen Unsicherheiten (Ukrainekrieg) und dem weiterhin hohen Zinsniveau ist eine deutliche Kaufzurückhaltung der Marktteilnehmer zu verzeichnen. Eine kurzfristige Vermarktungsdauer ist nicht zu erwarten.

#### **4. Wertermittlung**

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Basis von Vergleichspreisen €/m<sup>2</sup> (Vergleichswertverfahren) und Erträgen in Verbindung mit dem Liegenschaftszinssatz (Ertragswertverfahren) beurteilt.

#### **4.1 Bodenwertermittlung**

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung § 40 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der Bodenwert „kann“ auch auf der Grundlage von objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten (§ 26) ermittelt werden. Da die Ableitung der Sachwertfaktoren und der Liegenschaftszinssätze auf Basis von Bodenrichtwerten erfolgt, wird auch hier auf Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zurückgegriffen.

##### **4.1.1 Bodenrichtwert**

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

Wohnbauflächen – Misch-/Mehrgeschossige Bauweise:

Stichtag: 01.01.2025 = 430 €/m<sup>2</sup> (beitragsfrei)

mit der Ausweisung: Wohnbaufläche; Mehrfamilienhäuser, II – IV; Richtwerttyp 2.1, GZF 1,0

Lage; Pommernstraße, Am Weidenbusch, Am Quettinger Feld, Feldstraße

#### 4.1.2 Modifizierung des Bodenrichtwertes

Ableitung s. Originalgutachten.

Unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausnutzbarkeit wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert sachverständig geschätzt: 530 €/m<sup>2</sup>

#### 4.1.3 Bodenwert

Bauland – Beitragsfreier Bodenwert

440,00 m<sup>2</sup> x 530 €/m<sup>2</sup> = 233.200,00 €

4.1.4 Bodenwert - gerundet - = 233.000,00 €

=====

#### 4.1.4.1 Miteigentumsanteil am Grundstück

Miteigentumsanteil Wohnung WE Nr. 2

102,29/571,65 von 233.000,00 € = 41.692,59 €

4.1.4.2 Miteigentumsanteil Wohnung WE Nr. 2 - gerundet - = 41.700,00 €

=====

#### 4.2 Sachwertverfahren

##### 4.2.1 Vorbemerkung

Auf die Durchführung des Sachwertverfahrens wird verzichtet, da dieses Verfahren erfahrungsgemäß bei Eigentumswohnungen nicht zu marktgerechten Werten führt.

Eigentumswohnungen und Stellplätze werden überwiegend auf Basis von marktorientierten Mieten, nach dem Ertragswertverfahren, bzw. auf Basis von marktorientierten Preisen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. Stück Stellplatz nach dem Vergleichswertverfahren bewertet.

## **4.3 Ertragswertverfahren**

### **4.3.1 Vorbemerkung**

Das Ertragswertverfahren (§ 27 ff. ImmoWertV) 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. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden - Miteigentumsanteil
- Gebäude und Außenanlagen / sonstige Anlagen

zu unterscheiden.

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

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

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

Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus als Jahresbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

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

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

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

#### 4.3.2 Mieterträge / Ertragsverhältnisse

Ableitung Mieterträge s. Originalgutachten.

WE Nr. 2 links

59,00 m<sup>2</sup> x 7,97 €/m<sup>2</sup>/Monat rd. = 470,00 €/Monat

WE Nr. 2 rechts

32,00 m<sup>2</sup> x 10,00 €/m<sup>2</sup>/Monat rd. = 320,00 €/Monat  
790,00 €/Monat

Marktüblicher Jahresrohertrag

790,00 €/Monat x 12 Monate = 9.480,00 €

**4.3.2.1 Marktüblicher Jahresrohertrag = 9.480,00 €**  
**(ohne Betriebskosten) =====**

#### 4.3.3 Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltungskosten

Ableitung Bewirtschaftungskosten s. Originalgutachten.

**4.3.3.1 Bewirtschaftungskosten - gerundet - = 2.320,00 €**  
**(= rd. 24,47 %) =====**

#### 4.3.4 Liegenschaftszinssatz

Ableitung Liegenschaftszinssatz s. Originalgutachten.

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

|                |               |                   |
|----------------|---------------|-------------------|
| Liegenschafts- | Restnutzungs- | Kapitalisierungs- |
| zinssatz       | dauer         | faktor            |
| 2,50 %         | 30 Jahre      | 20,93             |

#### 4.3.5 Ertragswertberechnung

|                                                                    |       |                    |
|--------------------------------------------------------------------|-------|--------------------|
| Jahresrohertrag                                                    | =     | 9.480,00 €         |
| ./. Bewirtschaftungskosten                                         | =     | <u>2.320,00 €</u>  |
|                                                                    | =     | 7.160,00 €         |
| ./. Bodenertragsanteil: 2,50 % vom Bodenwert                       | =     | <u>1.251,00 €</u>  |
| Gebäudejahresreinertrag                                            | =     | 5.909,00 €         |
| Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen |       |                    |
| 5.909,00 € x 20,93 (Kapitalisierungsfaktor)                        | rd. = | 128.000,00 €       |
| Bodenwert                                                          | =     | <u>41.700,00 €</u> |
|                                                                    |       | 169.700,00 €       |
| Vorläufiger Ertragswert                                            | rd.   | 170.000,00 €       |

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

Bei einer Wohnfläche von gesamt 91,00 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Wohnflächenwert (Vergleichsfaktor) von rd. 1.870,00 €/m<sup>2</sup>.

|                                                  |   |              |
|--------------------------------------------------|---|--------------|
| 4.3.5.1 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert | = | 170.000,00 € |
| =====                                            |   | =====        |

#### **4.4 Vergleichswertverfahren**

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

Direkte Vergleichspreise lassen sich wegen der Individualität der Immobilien kaum praktisch auswerten. Hilfsweise wird auf die Daten des Gutachterausschusses (Auskunft aus der Kaufpreissammlung) zurückgegriffen.

##### **4.4.1 Vergleichswert – Kaufpreissammlung**

Auf Anfrage v. 06.02.2025 konnte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Bewertungsobjektes keine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen nennen, auf eine Auswertung der Kaufpreissammlung wird verzichtet.

##### **4.4.1.1 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert – Kaufpreissammlung**

=====

##### **kein Ansatz**

=====

## 5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

### 5.1.1 Marktabschlag Baumängel und Bauschäden

Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden = 4.600,00 €

### 5.1.2 Marktabschlag fehlende Instandhaltungsrücklage

Eine WEG-Verwaltung ist hier nicht gegeben, eine Instandhaltungsrücklage ist nach Angabe nicht vorhanden.

Für die nicht vorhandene Instandhaltungsrücklage wird hier ein pauschaler Abschlag berücksichtigt.

565,00 m<sup>2</sup> Wohn/Nutzfläche der Eigentumswohnanlage

14,00 €/m<sup>2</sup> Instandhaltungskosten

$565,00 \text{ m}^2 \times 14,00 \text{ €/m}^2/\text{Jahr} \times 0,7 = 5.537,00 \text{ €/Jahr}$

(hier 70 % Anteil der Aufwendungen am Gemeinschaftseigentum)

für 3 Jahre rd. = 17.000,00 €

WE Nr. 2 129,29 / 571,65 Miteigentumsanteil rd. = 3.800,00 €

### 5.1.3 Marktabschlag fehlender Kellerraum

Es ist kein Kellerraum für die Wohnung rechts vorhanden, da die zwei Wohnungen lt. Teilungserklärung nur eine Wohneinheit umfassen, ist ein Abschlag nicht gerechtfertigt. Bei der Wohnung links wird in der Wertermittlung der Abst. (ehem. Bad) auf der Dachterrasse als Kellersatzraum angesehen.

#### 5.1.4 Abschlag abweichende Wohnfläche

Lt. Zwangsverwalter beträgt die Wohnfläche lt. Mietvertrag für die Wohnung rechts 40,00 m<sup>2</sup> und die Wohnung links 73,00 m<sup>2</sup> (gesamt 113,00 m<sup>2</sup>). Lt. Planunterlagen (die Wohnung war im Orts-termin nicht zugänglich) beträgt die Wohnfläche der Wohnung rechts ca. 32,00 m<sup>2</sup> (Abweichung von rd. 25 %) und der Wohnung links ca. 58,00 m<sup>2</sup> (Abweichung von rd. 26 %, Wohnflächenermittlung) ohne ehem. Bad (als Kellerersatzraum), Dachterrasse zu 1/4 und Dachterrasse auf dem ehem. Bad ohne Ansatz).

Für die Unwägbarkeiten/evtl. Streitigkeiten bzgl. der abweichenden Flächen wird ein pauschaler Abschlag vorgehalten.

Abschlag abweichende Wohnfläche rd. = 3.000,00 €

#### 5.1.5 Marktabschlag Vorbehalte / Unwägbarkeiten

Aufgrund der schwierigen Gesamtumstände, u. a. keine WEG-Verwaltung, keine Instandhaltungsrücklage, ist der Kauf einer Eigentumswohnung in diesem Gebäude von Vorbehalten aufgrund der Unwägbarkeiten geprägt. Bei unvorhergesehenen Reparaturen oder Sanierungen am Gemeinschaftseigentum (z.B. Dach, Fassade, Heizung) müssen die Eigentümer kurzfristig Sonderumlagen zahlen, da keine ausreichenden Rücklagen bestehen. Eine zu niedrige Rücklage gefährdet die Werterhaltung der Immobilie, da notwendige Maßnahmen verschoben oder unzureichend finanziert werden.

Diese Unwägbarkeiten werden von Marktteilnehmern mit einem Abschlag eingepreist. Hier sachverständig geschätzter Abschlag auf den vorläufigen Ertragswert: 5 % ( x 0,05)

170.000,00 € x 0,05 rd. = 8.500,00 €

#### 5.1.6 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

|                             | Marktabschlag | Marktzuschlag |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Baumängel und Bauschäden    | = 4.600,00 €  | = 0,00 €      |
| Instandhaltungsrücklage     | = 3.800,00 €  | = 0,00 €      |
| Abweichende Wohnfläche      | = 3.000,00 €  | = 0,00 €      |
| Vorbehalte / Unwägbarkeiten | = 8.500,00 €  | = 0,00 €      |
| Summe                       | = 19.900,00 € | = 0,00 €      |

5.1.7 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale - Abschlag rd. = 20.000,00 €

## 6. Ergebnis

### Ertragswert

|                                                            |     |              |
|------------------------------------------------------------|-----|--------------|
| Marktangepasster vorläufiger Ertragswert                   | =   | 170.000,00 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Abschlag | = - | 20.000,00 €  |
|                                                            | =   | 150.000,00 € |

### Vergleichswert - Kaufpreissammlung

|                                                 |   |             |
|-------------------------------------------------|---|-------------|
| Marktangepasste vorläufige Vergleichswertspanne | = | kein Ansatz |
|-------------------------------------------------|---|-------------|

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

Derartige Eigentumswohnungen werden sowohl unter Renditeaspekten (Ertragswertverfahren) als auch unter Eigennutzeraspekten (Vergleichswertverfahren hier aufgrund fehlender Vergleichspreise nicht anwendbar) bewertet.

Der ermittelte Ertragswert ist unter Berücksichtigung der Datenbasis aussagefähig.

Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt wird für das Bewertungsobjekt Eigentumswohnung WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss (aufgeteilt in zwei Wohnungen), Lützenkirchener Str. 85, 51379 Leverkusen folgender Verkehrswert auf den Wertermittlungstichtag 06.02.2025 geschätzt:

**Verkehrswert** **150.000,00 €**

in Worten: einhundertfünfzigtausend €

./. 5 % Sicherheitsabschlag wegen

fehlender Innenbesichtigung Wohnung rechts **8.000,00 €**

**Verkehrswert:** **142.000,00 €**

in Worten: einhundertzweiundvierzigtausend €

(incl. Bodenwert)

Informationsdaten: 142.000,00 € : 91,00 m<sup>2</sup> = rd. 1.560,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)