



Sachverständigenbüro Knäuper

Dipl.-Ing. Bärbel Steinacker

Architektin AKNW

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte¹ Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Max-Delbrück-Str. 10

51377 Leverkusen

Telefon: 0214/500 4171

E-Mail: info@knaeuper.com

Internet: www.knaeuper.com

Datum: 06.07.2026

Az.: **042 K 05/26 - WE 260415_AG**

Dies ist eine verkürzte Version des Verkehrswertgutachtens. Es handelt sich um eine Zusammenfassung der wichtigsten wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjektes. Das Original-Gutachten mit weiteren Informationen, Anlagen und Fotos kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Leverkusen eingesehen werden.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

135,65/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit fünf Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 51377 Leverkusen, Scharnhorststr. 2a, 4, 6, 8, Bodelschwinghstraße 3, **verbunden mit dem Sondereigentum** an der Wohnung im 3. OG des Gebäudes **Bodelschwinghstr. 3** nebst Keller-raum und einem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit **Nr. 105** bezeichnet



Der **Verkehrswert des Wohnungs- und Teileigentums** wurde zum Stichtag 10.06.2026 ermittelt mit rd.

184.000,00 €.

Ausfertigung Nr. Internetversion

Das Original-Gutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	10
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Tiefgarage	14
3.3	Außenanlagen.....	15
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 105	15
3.5	Eigentümergeinschaft, Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	20
4.1	Grundstücksdaten	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
4.3	Bodenwertermittlung	21
4.4	Ertragswertermittlung	22
4.5	Vergleichswertermittlung.....	25
4.6	Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse	27
5	Verkehrswert	28
6	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	29
7	Glossar	30
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	33
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	34
9	Verzeichnis der Anlagen	34
10	Anlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungs- u. Teileigentum in einem Mehrfamilienhauskomplex
Objektadresse:	Bodelschwinghstr. 3 51377 Leverkusen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wiesdorf, Blatt 4276, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wiesdorf, Flur 33, Flurstück 394 , Geb.- und Freifläche, Wohnen, Scharnhorststraße 2a, Bodelschwinghstr. 3, Größe 2.703 m ² Flurstück 395 , Geb.- und Freifläche, Wohnen Scharnhorststraße 4, 6, 8, Größe 3.217 m ² 136,65/10.000 Miteigentumsanteil an den o. g. Grundstücken verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG des Gebäudes Bodelschwinghstr. 3 sowie einem Kellerraum und einem Stellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsraum jeweils bezeichnet mit Nr. 105. Das Miteigentum ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen - eingetragen in Blatt 4031 bis 4102 und 4251 bis 4290, mit Ausnahme dieses Blattes - gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Mit Bezug auf die Bewilligungen vom 11.07.1990, 21.05.1992 und 14.10.1992.

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Leverkusen Gerichtsstr. 9, 51379 Leverkusen Auftrag vom 14.04.2026 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer gem. Abt. I:	xxx
Nachlasspfleger:	Herr Rechtsanwalt Christian Weiß Aachener Str. 75, 50931 Köln - für die unbekannten Erben des im Grundbuch eingetragenen Eigentümers -
Zwangsverwalter:	Herr Rechtsanwalt Ulrich Bucher Antwerpener Str. 35, 50672 Köln
WEG-Verwalter:	VBV Haus- und Grundbesitz-Verwaltungs GmbH Campusallee 3, 51379 Leverkusen

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	10.06.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	10.06.2026
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung der Wohnung Nr. 105 sowie des dazugehörigen Kellerraums; darüber hinaus Treppenhaus, Kellerflur und Außenanlagen (Gemeinschaftseigentum), Tiefgarage
Teilnehmer am Ortstermin:	die Bewohner der Wohnung, Herr Ulrich Bucher (Zwangsverwalter) sowie die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchabschrift vom 03.02.2026 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug • Teilungserklärungen aus der Grundakte (Bewilligungen v. 11.07.1990 sowie Änderungen vom 21.05.1992 und 14.10.1992; Notar Josef Spieß, Duisburg) • Gebäudezeichnungen aus der Baugenehmigungsakte • Wohnfläche (Angabe aus der Teilungserklärung sowie eigene Berechnung) • Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses • Auskünfte vom WEG-Verwalter (Energieausweis, Versammlungsprotokolle, Hausgeldabrechnungen, Wirtschaftspläne) • Auskünfte von Fachämtern (Planungsrecht, Baulasten, Altlasten, Erschließungsbeiträge) • Bodenrichtwert 01.01.2026 • Grundstücksmarktbericht 01.01.2026

1.4 Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss

- a) Führung eines Gewerbebetriebes: Die zu bewertende Wohnung dient augenscheinlich nur zu Wohnzwecken.
- b) Zubehörteile: In der Wohnung befindet sich eine handelsübliche, zwei-zeilige Einbauküche, die nicht als Zubehör betrachtet wird.
- c) Mietverhältnisse: Die Wohnung wird seit ca. 7/ 8 Jahren von Angehörigen des verstorbenen Eigentümers bewohnt. Es existiert kein Mietvertrag.
- d) Baulasten: s. Pkt. 2.5.1
- e) Lage- und Gebäudepläne: sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt
- f) Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen: liegen nicht vor
- g) Lichtbilder: sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl: Leverkusen (ca. 170.000 Einwohner¹):

Die kreisfreie Stadt Leverkusen, im Regierungsbezirk Köln gelegen, liegt inmitten der Rheinterrassenlandschaft der nördlichen Kölner Bucht im wirtschaftlich bedeutsamen Kernbereich der Rheinschiene in NRW. Der wichtigste Arbeitgeber ist das Pharmaunternehmen Bayer AG, heute ein Teil des sogenannten „Chemparks“, mit Standorten in Leverkusen, Dormagen und Krefeld-Ürdingen. Leverkusen ist zudem seit einigen Jahren Hochschulstandort der TH Köln u. a. mit der Fakultät für angewandte Naturwissenschaften.

Im Westen wird das Stadtgebiet durch den Rhein begrenzt, im Osten durch die Randhöhen des Bergischen Landes, im Süden grenzt es an das Kölner Stadtgebiet. Die heute anzutreffenden Siedlungsstrukturen von Leverkusen sind weitgehend von der industriellen Bedeutung der Stadt geprägt worden. Der Immobilienmarkt ist durch Arbeiter-Wohnsiedlungen und ausgedehnte Ein- und Zweifamilienhaus-Siedlungen gekennzeichnet. Mit der sogenannten „Neuen Bahnstadt Opladen“ verfügt Leverkusen seit einigen Jahren über ein modernes Stadtteilquartier mit einer Mischung aus Dienstleistungsgewerbe, Wohnen und Hochschulgebäuden, in neu errichteten und kernsanierten historischen Gebäuden.

Stadtteil Manfort:

Manfort ist ein südlich gelegener Stadtteil der Stadt Leverkusen mit guter Verkehrsanbindung über die A3 sowie den Bahnhof Leverkusen-Manfort. Der Stadtteil grenzt an Köln-Dünnwald, Schlebusch, Alkenrath und Wiesdorf. Die Siedlungsstruktur wird überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, ergänzt durch Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte. Durch seine zentrale Lage im Rhein-Ruhr-Raum sowie laufende städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen besitzt Manfort ein gutes Entwicklungspotenzial als Wohn- und Arbeitsstandort.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:

Köln-Zentrum (ca. 18 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Düsseldorf (ca. 30 km entfernt)

¹ Quelle Stadt Leverkusen, Daten + Zahlen, Stand 31.03.2026

Autobahnzufahrt:

A3 (ca. 1 km entfernt)

Bahnhof:

Leverkusen-Manfort (ca. 200 m entfernt)

Flughafen:

Köln-Bonn (ca. 21 km entfernt)

demografische Struktur²:

Durchschnittsalter ca. 44,4 Jahre

Altersverteilung:

- 18 Jahre oder jünger: ca. 17 %

- 18 bis 30 Jahre: ca. 7 %

- 30 bis 45 Jahre: ca. 25 %

- 45 bis 65 Jahre: ca. 29 %

- 65 Jahre oder älter: ca. 22 %

Bevölkerungsentwicklung:

- in den letzten 10 Jahren: ca. +3,6 %

Prognose für die kommenden 16 Jahre: ca. +6,5 %

Laut aktuell veröffentlichter Studie der Bertelsmannstiftung wird Leverkusen dem Demographietyp 7 „Großstädte/ Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ zugeordnet.³

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Manfort in einer verkehrsberuhigten Wohnstraße mit mehrgeschossiger Wohnbebauung, öffentlichen Einrichtungen sowie Grün- und Freizeitflächen im näheren Umfeld. Die Scharnhorststraße ist als einfache bis mittlere Wohnlage innerhalb von Manfort einzustufen. Positiv hervorzuheben sind die gute Verkehrsanbindung, die vorhandene soziale Infrastruktur, die Nähe zu Schulen und Grünflächen sowie die gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten. Die Lage eignet sich insbesondere für Familien, Berufspendler und Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Leverkusen beträgt ca. 3,5 km

Anbindung an den ÖPNV:

Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestellen, Regionalbahnhof Manfort) befinden sich in fußläufiger Nähe zum Objekt.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

In unmittelbarer Umgebung des Bewertungsobjekts befinden sich überwiegend drei- bis neugeschossige Mehrfamilienhäuser, vorwiegend als größere Wohnanlagen.

² Quelle: www.Stadtistik.de, Erhebungszeitraum 2022

³ Erläuterungen zu diesem Demographietyp finden Sie im Internet unter www.wegweiser-kommune.de

Beeinträchtigungen:	Lärmbelästigung durch die nahe gelegene Bahntrasse. Laut Lärmkarte NRW beträgt der 24h-Lärmpegel im Bereich des Bewertungsobjektes 55-65 dB(A).
Lagequalität:	Wohnlage einfach bis mittel (Zone II lt. Wohnlagenkarte zum Mietspiegel), Verkehrslage gut bis sehr gut
Topografie:	ebenes Grundstück

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 105 m (Bodelschwinghstr.)
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 65 m
	<u>Grundstücksgröße:</u>
	Flurst. Nr.: 394 u. 395 insg. : 5.920 m ²

Lageskizze (unmaßstäblich)



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Der Eingang zum Bewertungsobjekt befindet sich in der Bodelschwinghstraße, die parallel zur Scharnhorststraße verläuft und in einer Sackgasse endet.
Straßenausbau (Scharnhorststr. und Bodelschwinghstr.):	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege, Beleuchtung vorhanden; Parkmöglichkeiten im Straßenraum vorhanden, jedoch sehr angespannt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinschaften:

keine Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung vom 24.06.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 03.02.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wiesdorf, Blatt 4276, folgende Eintragung:

lfd. Nr. 1-4) gelöscht

lfd. Nr. 5) **Zwangsversteigerungsvermerk**; eingetragen am 03.02.2026

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind gemäß Recherchen nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen erfragt⁴. Es enthält in Bezug auf die zu bewertenden Grundstücke (Flst. 394 u. 395) folgende Eintragungen:

Baulastenblatt Nr. 190:

Vereinigungsbaulast

„...es wird anerkannt, dass die nach erfolgter Teilung des Flurstückes 189 entstehenden Flurstücke als einheitliches Baugrundstück gelten.“

Diese Baulast wird für das zu bewertende Wohnungs- und Teileigentum als nicht wertrelevant erachtet.

⁴ Schriftliche Auskunft vom 29.09.2010 und mündliche Bestätigung vom 29.06.2026

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche (W)** dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach **§ 34 BauGB** zu beurteilen. Eine bauliche Ausnutzung ist danach zulässig, wenn sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Baugenehmigungszeichnungen aus der Bauakte datieren vom 01.10.1991. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)

abgabenrechtlicher Zustand

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei. Straßenbaubeiträge können nach § 8 KAG NW grundsätzlich für künftige Ausbaumaßnahmen erhoben werden⁵.

⁵ Telefonische Auskunft Tiefbauamt vom 17.06.2026

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit 5 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). In der Gesamtanlage befinden sich insgesamt 112 Einheiten, davon sind 2 Einheiten ursprünglich gewerblich genutzt (Kiosk, Büro), dienen jedoch heute augenscheinlich zu Wohnzwecken. Das Gebäude Bodelschwinghstr. 3 besteht aus 40 Eigentumseinheiten (Nr. 80 bis 119) und bildet zusammen mit dem Gebäude Scharnhorststraße 2a die Untergemeinschaft „Neubauten“.

Die drei 9-geschossigen Wohnhäuser (Nr. 4, 6, 8) wurden ca. 1956 erbaut. Nach dem Abriss des Gebäudes Scharnhorststraße 10 wurden im Jahr 1991/92 die Gebäude Scharnhorststr. 2a (2-geschossig) und Bodelschwinghstr. 3 (6-geschossig) sowie die Tiefgarage errichtet.

Die zu bewertende Eigentumswohnung wird zum Wertermittlungstichtag von Familienangehörigen des verstorbenen Eigentümers bewohnt. Ein Mietvertrag liegt gemäß Angabe der Bewohner und des Zwangsverwalters nicht vor. Der Wohnung ist ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage zugeordnet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf Standsicherheit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Für die Freiheit von verdeckten oder verschwiegenen Mängeln wird keine Gewähr übernommen werden.

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht (Bodelschwinghstr. 3)

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus mit zwei kleinen Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss ⁶ ; 6-geschossig; unterkellert; Flachdach; zweiseitig angebaut
Baujahr:	ca. 1992
Modernisierungen:	Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung: • Heizungsanlage, 2022 • Flachdach Bodelschwinghstr. 3, 2023
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis für das Gebäude Bodelschwinghstr. 3 vom 25.11.2019 liegt vor. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs erstellt. Der Endenergieverbrauchskennwert beträgt 121 kWh / (m ² * a). Dies entspricht der Energieeffizienzklasse D.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück ist als baulich ausgenutzt zu bezeichnen.
Außenansichten:	Scharnhorststr. 4, 6, 8 mit Aluminium-Fassadenplatten, Scharnhorststr. 2a und Bodelschwinghstr. 3 (Neubauten) verputzt (Wärmedämmputz)

⁶ Diese wurden augenscheinlich mittlerweile zu Wohnzwecken umgenutzt.

3.1.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk mit Wärmedämmputz
Innenwände:	Mauerwerk/ z.T. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststeinbelag, einfaches Stab-Stahlgeländer, Handlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt; Gegensprech-/ Türöffner-Anlage
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung (gem. Baubeschreibung a. d. Bauakte):</u> PS-Schaumdämmung auf Gefälleestrich, Abdichtung mit Kunststofffolie

3.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Die Heizungsanlage konnte beim Ortstermin nicht besichtigt werden. Nach Auskunft des WEG-Verwalters handelt es sich um eine Gas-Zentralheizung, Baujahr 2022.
Lüftung:	mechanische, d. h. Ventilator betriebene Lüftung als Einzelraumlüfter in innenliegenden Bädern
Warmwasserversorgung:	Neubauten zentral über die Heizung, ansonsten Durchlauferhitzer

3.1.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachungen, Balkone
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug mit 7 Haltestellen
Bauschäden und Baumängel:	Mängel oder Schäden am Objekt, die über allgemeine Gebrauchsspuren hinausgehen bzw. altersbedingt sind und offensichtlich erkennbar sind, waren nicht feststellbar. Den vorliegenden Versammlungsprotokollen ist zu entnehmen, dass es Undichtigkeiten an den Balkonen des Gebäudes Bodelschwinghstraße 3 gibt. Hierzu wurden bereits Gutachten und ein Instandsetzungsplan erstellt. Geplant ist zunächst die Sanierung eines Balkons um den Umfang und die zu erwartenden Kosten besser abschätzen zu können. Später sollen auch die übrigen Balkone, sofern erforderlich, saniert werden.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Gebäudes Bodelschwinghstr. 3 ist altersgemäß als zufriedenstellend zu bezeichnen. Das Objekt macht äußerlich einen gepflegten Eindruck.

3.2 Tiefgarage

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage befindet sich an der Nordseite des Grundstücks und ist über die Scharnhorststraße zu erreichen. Die Zufahrt ist mit einem elektrisch betriebenen Rolltor verschlossen.

3.2.1 Sondereigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. 105

Lage des Stellplatzes:	vgl. Anlage 4/1 (vor Ort gekennzeichnet mit Nr. 18)
Nutzfläche:	ca. 2,50 m x 5,00 m
Bodenbeläge:	Betonestrich gestrichen
Wand- Deckenbekleidungen:	Sichtbeton gestrichen
Fenster:	Lüftungsgitter
Dach:	begehbare und begrünte Flachdach
Zufahrt:	geneigte Rampe, vorwiegend mit Verbundsteinpflaster befestigt
Türen/Zugang:	elektrisches Stahlgitter-Rolltor mit seitlicher Schlupftür, ansonsten Zugang durch den Keller

Mängel/Schäden:

offensichtlich erkennbar: Feuchtigkeitsflecken und Farb-
abplatzungen im Sockelbereich

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigungen, befestigte Stellplatzfläche, Müllsammelplatz, Gartenanlagen und Pflanzungen, privater Kinderspielplatz

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 105

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum liegt im 3. OG, von der Bodelschwinghstraße aus betrachtet, rechts.

Wohnfläche:
(vgl. Anlage 5)

Die Wohnfläche beträgt gemäß den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte und rechnerisch anhand der Gebäudezeichnungen (ohne erneutes Aufmaß) ermittelt rd. **89 m²**.

Raumaufteilung/Orientierung:
(vgl. Anlage 4)

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 20,50 m² straßenseitig gelegen;
- Essdiele rd. 8,50 m² innenliegend;
- Schlafzimmer rd. 13,10 m² gartenseitig gelegen;
- 1. Kinderzimmer rd. 8,9 m² gartenseitig gelegen;
- 2. Kinderzimmer rd. 11,20 m² gartenseitig gelegen;
- Küche rd. 12,10 m² straßenseitig gelegen;
- Diele rd. 4,90 m² innenliegend;
- Bad rd. 4,10 m² innenliegend;
- Balkon zu 1/2 rd. 4,65 m² straßenseitig gelegen (nach Süden)

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig, vom Voreigentümer wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Unterteilung des ursprünglich ca. 20 m² großen Kinderzimmers in 2 einzelne Räume
- Vergrößerung der Küche (dadurch Verkleinerung der Essdiele)

Besonnung/Belichtung:

gut

Modernisierungen:

Augenscheinlich und gemäß Angabe der Bewohner:

- Badausstattung einschl. Fliesen sowie Bodenbeläge in allen Räumen, ca. 2019

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die nachfolgende Beschreibung entspricht den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung.

Bodenbeläge:	vorwiegend Laminat, Küche und Badezimmer mit Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	vorwiegend Putz gestrichen, Fliesenspiegel in der Küche, Bad raumhoch mit großformatigen, weißen Platten gefliest
Deckenbekleidungen:	vorwiegend Raufaser tapeziert und gestrichen
Fenster:	weiße Kunststoff-Fenster mit Sandwich-Brüstungselementen, bodentiefe Balkontüren, Isolierverglasung (ca. 1992); Fenster mit Rollläden
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Wohnungseingangstür aus Holz mit Spion und Stahlzarge <u>Raumtüren:</u> Sperrholztüren weiß gestrichen, tlw. mit Glasausschnitt, zum Wohnzimmer ohne Tür, Stahlzargen mit umlaufenden Dichtungen, einfache Türbeschläge
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, wandhängendes WC mit integriertem Spülkasten, Badewanne mit Duschvorrichtung, Objektfarbe: weiß; verchromte Einhebelarmaturen, Wassermengenzähler vorhanden.
Heizung:	Raumheizung mittels Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung
Elektroinstallation:	Leitungen unter Putz; je Raum ein Lichtauslass, insgesamt durchschnittliche Ausstattung
Küchenausstattung:	alle notwendigen Installationen vorhanden; Einbauküche → Pkt. 1.4 Zubehör, Balkontür
Balkon:	ca. 9,00 m ² großer, nach Süden ausgerichteter, voll überdachter Balkon mit Stahl/ Plexiglas-Brüstung, Boden mit Beton-Plattenbelag
Abstellraum:	ca. 0,5 m ² großer Abstellraum innerhalb der Wohnung
Kellerraum Nr. 105:	ca. 5 m ² großer Abstellraum mit Lattenverschlag; er befindet sich im Nachbarhaus (Scharnhorststr.) und ist durch die Kellerverbindung zu erreichen; mit Stromanschluss ausgestattet

Baumängel / Schäden

Bei der Ortsbesichtigung waren folgende offensichtlichen Mängel/Schäden in der Wohnung feststellbar:

- Feuchtigkeitsflecken an der rechten Außenwand-ecke im Schlafzimmer (Anschluss an Gebäude Scharnhorststr. 8) → Gemeinschaftseigentum
- defekter Rollladen im Schlafzimmer
- Farbabplatzungen an den Türblättern
- tlw. übermäßige Stockflecken an den Silikonfugen der Sanitärgegenstände

allgemeine Beurteilung:

Es handelt sich um eine zweckmäßig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit allgemeinem Renovierungsbedarf.

3.5 Eigentümergeinschaft, Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen**Sondernutzungsrechte:**

Der Wohnung Nr. 105 ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

Die (große) Eigentümergeinschaft vermietet Pkw-Stellplätze und sonstige Außenflächen im Freien. Laut vorliegender Hausgeldabrechnung des Wirtschaftsjahres 2024 ergibt sich hieraus ein jährlicher Ertrag von insg. rd. 7.309,00 €. Der Ertrag wird bei der jährlichen Hausgeldabrechnung verrechnet.

Wesentliche Abweichungen:

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine

Abweichende Regelung:

Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:

Es wurden Untergemeinschaften für die Rücklagenbildung und Instandhaltung von Altbau (Scharnhorststr. 4, 6, 8) und Neubau (Bodelschwinghstr. 3, Scharnhorststr. 2a) gebildet.

Instandhaltungsrücklage:

Der Anteil der Rücklagen für den Neubau (Bodelschwinghstr. 3 und Scharnhorststr. 2a) beträgt gemäß Angabe der WEG-Verwaltung zum 31.12.2025 rd. xxx € sowie für die Tiefgarage rd. xxx €. Die jährliche Zuführung beträgt ab dem 01.01.2026 40.000,00 € für den Neubau und 498,48 € für die Tiefgarage.

Anmerkung: Die Instandhaltungsrücklagen gehören zum Verwaltungsvermögen und stehen den Eigentümern gemeinschaftlich für bauliche und sonstige Maßnahmen innerhalb der Eigentümergeinschaft zur Verfügung. Sie dienen zur langfristigen Erhaltung des Gemeinschaftseigentums.

Hausgelder:

Laut vorliegendem Wirtschaftsplan für **2025** beträgt die anteilige Hausgeldvorauszahlung für die Einheit Nr. 105 inkl. Pkw-Stellplatz monatlich insgesamt **649,00 €** (7,29 €/m²). Der darin enthaltene Anteil der Rücklagenzuführung für das Jahr 2025 beträgt monatlich rd. 90,46 € bzw. 1.085,52 €/Jahr (rd. 12,20 €/m²/Jahr).

Die Rücklagenzuführung wurde zum 01.01.2026 auf 1.447,38 € /Jahr (16,26 €/m²) bzw. 120,65 €/Monat erhöht. Damit erhöht sich die Hausgeldvorauszahlung für **2026** um 30,16 € auf rd. **679,00 €**.

Im Hausgeld des Jahres 2025 sind auch die auf den Mieter umlagefähigen Nebenkosten i. H. von 483,47 €/Monat enthalten (rd. 5,43 €/m²). Diese ungewöhnlich hohen Nebenkosten resultieren im Wesentlichen aus einem hohen Verbrauch für Heizung/ Wasser/ Kanal (rd. 3,00 €/m²/ Monat für 2024). Die Rückfrage bei der Hausverwaltung ergab, dass diese verbrauchabhängigen Kosten ausschließlich dem Bewohnerverhalten geschuldet sind. Ohne verbrauchsabhängige Kosten wie Heizung, Wasser und Kanal belaufen sich die für 2025 geschätzten Nebenkosten auf rd. 215,00 €/Monat, was im oberen Bereich für vergleichbare Wohnungen in Großanlagen liegt.

Maßnahmen / Sanierungen:

Gemäß vorliegendem Versammlungsprotokoll vom 31.10.2024 wurde die Sanierung des Balkons der Wohnung Nr. 108 im 3. OG des Hauses Bodelschwinghstraße 3 beschlossen. Die übrigen Balkone sollen, sofern erforderlich, sukzessive saniert werden. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Pkt. 3.1.4 verwiesen. Die Kosten sollen aus der Erhaltungsrücklage des Neubaus getragen werden.

In der Eigentümerversammlung am 23.04.2026 wurde die Sanierung der gesamten Dachfläche des Gebäudes Bodelschwinghstr. 2a mehrheitlich beschlossen. Seit dem 01.01.2026 ist es nach Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen Pflicht, bei einer Dachsanierung eine Photovoltaikanlage zu montieren. Ausnahmen gelten nur dort, wo die PV-Anlage unwirtschaftlich ist. Die Hausverwaltung wurde von der Eigentümergemeinschaft bevollmächtigt, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung in Auftrag zu geben. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung lag hierüber noch ein abschließendes Ergebnis vor.

Die voraussichtlichen Kosten der Dachsanierung wurden von der Verwaltung mit aktuell rd. 177.000,00 € angegeben. Die Kosten für eine PV-Anlage sind hierin noch nicht enthalten. Diesbezügliche Kosten sollen laut Beschluss aus der Rücklage des Neubaus getragen werden.

Sonderumlagen:

Um eine ausreichende Liquidität zu gewährleisten und die Baumaßnahmen ausführen zu können, wurde in der Eigentümerversammlung am 23.04.2026 eine **Sonderumlage i. H. von xxx €** beschlossen. Die Sonderumlage wird in zwei Tranchen zu je 50% zum **01.07.2026** und **01.10.2026** fällig gestellt.

Die Aufteilung erfolgt nach Miteigentumsanteilen der Untergemeinschaft „Neubau“ für die hier zu bewertende Wohnung mit 135,65/3.748,84. Somit beträgt, vorbehaltlich ergänzender Angaben der WEG-Verwaltung, der Anteil für die Wohnung Nr. 105 zum Stichtag rd. **7.238,51 €**.

Die Eigentümer haben die Wahl, den anteiligen Betrag in einer Rate am 01.10.2026, in zwei Raten, d. h. 50% zum 01.07.2026 und 50% zum 01.10.2026 zu zahlen, oder einen gemeinschaftlichen Kredit bei der Bank für Wohnungswirtschaft AG in Anspruch zu nehmen.

Hinweis: Beiträge zu einer Sonderumlage sind von denjenigen zu leisten, die im Zeitpunkt der Fälligkeit der Sonderumlage Eigentümer sind.⁷ Ein Ersteher haftet somit nur für die nach dem Zuschlag fällig gewordenen Sonderumlagen. Mögliche Rückstände verbleiben in der Pflicht des Alteigentümers.

Es wird einem Bietinteressenten dringend empfohlen, sich kurz vor dem Versteigerungstermin bei der WEG-Verwaltung nach den ihn bindenden Beschlüssen der Gemeinschaft und möglichen Hausgeldrückständen zu erkundigen und sein Gebot darauf einzurichten.

⁷ LG Saarbrücken, Urteil v. 27.05.2009 - 5 S 26/08

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 135,65/10.000,00 Miteigentumsanteil an dem mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 51377 Leverkusen, Scharnhorststr. 2a, 4, 6, 8/ Bodelschwingstr. 3, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der Wohnung im 3. OG des Gebäudes Bodelschwingstr. 3, einschl. Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz, **im Aufteilungsplan mit Nr. 105 bezeichnet**, zum Wertermittlungstichtag 10.06.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt		
Wiesdorf	4276		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wiesdorf	33	394	2.703 m ²
		395	3.217 m ²
Fläche insgesamt:			5.920 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Bei der hier durchzuführenden Verkehrswertermittlung kommen das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

4.3 Bodenwertermittlung

s. Originalgutachten

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung (vereinfachtes Verfahren gem. §29 ImmoWertV 21)

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Zur Ermittlung des Werts der baulichen und sonstigen Anlagen wird der Reinertrag über die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer dieser Anlagen kapitalisiert (vgl. § 34 ImmoWertV 21). D. h., es wird der Zeitrentenbarwert der Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe des über die Restnutzungsdauer nach § 34 ImmoWertV 21 abgezinsten „Bodenwerts“ und dem „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren⁸

s. *Originalgutachten*

⁸ Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe siehe Glossar.

4.4.2.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8(3) ImmoWertV 21)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Nach der generellen Regel des § 8 Abs. 3 ImmoWertV ist eine Wertminderung nur insoweit anzusetzen, wie „dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“.

a) Gemeinschaftseigentum:

Die Ursache für die Flecken (vermutlich durch Feuchtigkeit) an der Außenwanddecke im Schlafzimmer (s. Pkt. 3.4.2 u. Fotoanlage) kann nur durch eine Fachfirma oder eine Gutachterin/ einen Gutachter festgestellt werden. Es besteht die Möglichkeit, dass es sich um eine Leckage an einem im dortigen Schacht verlaufenden (Regen-)Abwasserrohr oder einer schadhaften Fuge zwischen den Gebäuden handelt. Die Überprüfung und ggf. erforderliche Instandsetzung obliegt damit der Eigentümergemeinschaft.

Im Hinblick auf die anstehenden Balkonsanierungen, die augenscheinlichen Undichtigkeiten im Bereich des Gebäudeanschlusses Bodelschwingstr./ Scharnhorststr. und sonstigen zu erwartenden laufenden Instandsetzungen/ Sanierungen im Gemeinschaftseigentum (keine Modernisierungen) „Neubauten“, wurde die Rücklagenzuführung zum 01.01.2026 um rd. 4,00 €/m² Wohnfläche auf 16,26 €/m²/Jahr erhöht, was zu Lasten der Eigentümer geht und den Reinertrag mindert. Ggf. muss auch mit weiteren Sonderumlagen gerechnet werden.

Da zum Stichtag nur ein sehr geringer Teil der in Zukunft anfallenden Sanierungskosten (hier Balkone, ggf. Gebäudefuge) über die vorhandene Rücklage (rd. € zum 31.12.2025) abgedeckt wird, wird ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer die zu erwartenden Mehrkosten in seine Kaufpreisüberlegungen mit einfließen lassen.

Weitere Erläuterungen hierzu s. Originalgutachten

Es wird nochmal darauf hingewiesen, dass eine Sonderumlage für die Dachsanierung des Gebäudes Scharnhorststraße 2a beschlossen wurde. Sonderumlagen sind von denjenigen zu leisten, die im Zeitpunkt der Fälligkeit der Sonderumlage Eigentümer sind. **Dieser Umstand ist in dieser Bewertung nicht berücksichtigt, da der Versteigerungstermin/ der Zuschlag möglicherweise erst nach den Fälligkeitsterminen stattfindet.** Siehe auch Hinweis unter Pkt. 3.5.

b) Sondereigentum

Für nach einem Kauf in aller Regel zu tätigende übliche Schönheitsreparaturen und Instandsetzungen (s. Pkt. 3.4.2) im Rahmen von Renovierungen erfolgt in der Verkehrswertermittlung kein Wertabzug, da dieser Einfluss im üblichen Umfang in den Vergleichskaufpreisen und denen daraus abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren (z. B. Liegenschaftszinssätzen) und somit in den mit diesen Daten ermittelten Verfahrenswerten enthalten sind.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung der BoG (§ 8 Immo WertV9 mit 187.00,00 € ermittelt.

Berechnung. S. Originalgutachten

4.4.4 Vergleichszahlen (ohne BoG, rd. *196.200,00 €)

Bodenwertanteil	→ 19,6 %
Rohertragsfaktor	→ 21,3-fach
Quadratmeterpreis ohne Stellplatz ⁹	→ 2.048,00 €
Nettorendite	→ 3,6 %

⁹ Anteil überschlägig 13.900,0 € (vgl. Grundstücksmarktbericht, Durchschnittspreis)

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

4.5.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mitgeteilter Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum ermittelt. Angefragt wurden Verkäufe in der Großwohnanlage Scharnhorststraße 2a, 4, 6, 8 und Bodelschwinghstraße 3 im Zeitraum 2023 bis Juni 2026. Es konnten lediglich 8 verwertbare Kauffälle mitgeteilt werden.

Die herangezogenen 8 Vergleichskaufpreise (s. Pkt. 4.5.4) stammen aus Verkäufen der Jahre 2023 (1), 2024 (3), 2025 (3) und 2026 (1) in den Gebäuden Scharnhorststraße 2a, 4 und 8 sowie Bodelschwinghstraße 3. Die Kaufpreise wurden vor Anwendung um ggf. vorhandene Stellplatzanteile und Inventar bereinigt. Sie liegen (ohne Anpassung) zwischen 1.083,00 € und 2.985,00 €/m², i. M. bei 1.761,00 €. Der Median beträgt 1.639,00 €/m².

Über Ausstattung und Unterhaltungszustand der Wohnungen zum Zeitpunkt der Veräußerung liegen, bis auf einen Kauffall (Nr. 8), keine Informationen vor. Bei den Gebäuden Scharnhorststraße 4 bis 8 (Altbauten) ist bekannt, dass im Jahr 1992 Fenster und Fassaden modernisiert wurden. Es werden im Übrigen ein mit dem Bewertungsobjekt vergleichbarer, einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard und ein üblicher Unterhaltungszustand für die Vergleichsobjekte unterstellt.

4.5.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

Detaillierte Berechnung s. Originalgutachten

Aus der Summe aller 8 angepasster und für diese Wertermittlung herangezogener Vergleichspreise wird zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wird zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 30,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1.492,00 €/m² und 2.771,00 €/m² (s. u.). Drei der 8 angepassten Vergleichspreise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden eliminiert.

Summe KP gewichtet	23.445,53 €/m ²
Summe der Gewichte ohne Ausreißer	11
Ø vorläufiger Vergleichswert	2.131,41 €/m ²
Ausreißer	
+ 30%	2.770,84 €/m ²
- 30%	1.491,99 €/m ²
Summe KP gewichtet ohne Ausreißer	12.972,95 €/m ²
Summe der Gewichte ohne Ausreißer	7
Ø KP	1.850,00 €/m²

Der mit Hilfe von verfügbaren Umrechnungsfaktoren sachverständig an die objektspezifischen Merkmale angepasste Vergleichskaufpreis wird zum Stichtag mit rd. **1.850,00 €/m²** ermittelt. Hierin ist kein Wertanteil für den Garagenstellplatz oder Sondernutzungsrechte enthalten.

4.5.3.1 Zuschlag für Tiefgaragenstellplatz

Die Tiefgaragenstellplätze in der Wohnanlage Scharnhorststr./ Bodelschwingstr. gehören bei einigen Wohnungen mit zum Sondereigentum und werden mit diesen zusammen veräußert. Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung lagen nicht vor. Gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses und Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht lagen die durchschnittlichen Kaufpreise von wiederverkauften Pkw-Stellplätzen in Tiefgaragen in den Jahren 2024 und 2025 bei 13.900,00 € mit einer Standardabweichung von $\pm 5.400,00$ €. Ein Ansatz von 13.900,00 € wird im vorliegenden Fall als angemessen erachtet.

4.5.3.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8(3) ImmoWertV 21)

Vgl. Ausführungen unter Pkt.4.4.2 8

Hier werden nur die im Sondereigentum vorgefundenen boG berücksichtigt, da davon ausgegangen werden kann, dass die das Gemeinschaftseigentum betreffenden Besonderheiten (s. Pkt. 4.4.2.8 b)), mit Ausnahme der erst im April beschlossenen Sonderumlage für die Dachsanierung Scharnhorststraße 2a, bereits in die Kaufpreise der Jahre 2023 bis 2026¹⁰ eingeflossen sind.

¹⁰ Laut vorliegender Versammlungsprotokolle der Jahre 2023 bis 2026 sind auch in den Gebäuden Scharnhorststraße 4, 6 und 8 in naher Zukunft Dachsanierungen erforderlich, die nicht ohne weiteres aus den vorhandenen Rücklagen finanziert werden können.

4.5.4 Vergleichswertberechnung

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
Gewichteter und gemittelter relativer Vergleichswert	1.850,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 89,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 164.650,00 €	
Zuschlag Sondereigentum TG-Stellplatz	= 13.900,00 €	
Vorläufiger Vergleichswert	= 178.550,00 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00 €	s. Pkt. 4.5.4.2
Vergleichswert	rd. 178.600,00 €	

Der **Vergleichswert des Sondereigentums Nr. 105** wurde zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2026 mit rd. **178.600,00 €** ermittelt. (Abweichung vom Ertragswert rd. 4,7 %)

4.6 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Das **Ertragswertverfahren** erhält das **Gewicht 1,0**. Dieses Gewicht ist insbesondere dadurch begründet, dass die den Ertragswert wesentlich bestimmenden Daten (Liegenschaftszinssatz, Mietwert) mit hoher Sicherheit bestimmt worden sind.

Dem **Vergleichswert** wird das **Gewicht 0,5** beigemessen, da nur 5 geeignete Vergleichskaufpreise (ohne Ausreißer) aus vergleichbaren Objekten in gleicher Lage herangezogen werden konnten.

Der Verkehrswert ergibt sich somit aus dem gewogenen Mittel der Verfahrensergebnisse mit rd.

$$(187.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 178.600,00 \text{ €} \times 0,5) / 1,5 = \text{rd. } \mathbf{184.000,00 \text{ €}}$$

4.6.1 Vergleichszahlen (mit boG)

Rohertragsfaktor → 19,99-fach

Quadratmeterpreis ohne Stellplatz¹¹ → 1.911,00 €

¹¹ Anteil überschlägig 13.900,00 € (vgl. Grundstücksmarktbericht, Durchschnittspreis)

5 Verkehrswert

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung 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 oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert soll nach § 6 ImmoWertV 21 aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit hergeleitet werden. Dabei sind auch die Sicherheit der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens sowie die Lage auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertrags- und Vergleichswert orientieren. (vgl. Pkt. 4.2).

Der **Verkehrswert** für den 135,65/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 51377 Leverkusen, Scharnhorststr. 2a, 4, 6, 8, Bodelschwinghstr. 3, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der Wohnung im 3. Obergeschoss Bodelschwinghstr. 3, nebst Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit **Nr. 105** bezeichnet,

wird zum **Wertermittlungstichtag 10.06.2026** mit rd.

184.000,00 €

in Worten: einhundertvierundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Leverkusen, den 06.07.2026

Gez.: Dipl.-Ing. Bärbel Steinacker

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt.

6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Die im Auftrag des Gerichts ausgearbeiteten Gutachten oder Stellungnahmen besitzen keine Schutzwirkung zu Gunsten Dritter! Eine Haftung gegenüber Dritten aus dem Gutachten wird daher ausgeschlossen. Soweit dieser Ausschluss in besonderen Fällen nicht möglich ist, gelten die v. g. Einschränkungen zur Haftung und Gewährleistung.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

7 Glossar

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe**Richtwert**

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV 21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Bundesanzeigenverlag
- [4] Kleiber: GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift, Werner-Verlag
- [5] Grundstücksmarktbericht für die Stadt Leverkusen 2026
- [6] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag

9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Gebäudezeichnungen
- Anlage 5: Wohnflächenberechnung
- Anlage 6: Fotos