

ZUSAMMENFASSUNG GUTACHTEN



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

Andrea Brünig

Betriebswirtin VWA

Ö. b. u. v. Sachverständige

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

MRICS

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

DIAZert (LF)

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

REV

Recognised European Valuer (TEGoVA)

Leverkusen, den 10.02.2025

Unser Zeichen: 7324061

Aktenzeichen Gericht: 42 K 8/24

des 2.484/100.000 Miteigentumsanteils (Eigentumswohnung Nr. 39) an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit vier Mehrfamilienhäusern bebauten Wohnungserbbaurechts Zündhütchenweg 20 - 26, 51373 Leverkusen - Küppersteg

Amtsgericht Leverkusen, Grundbuch von Bürriq, Gemarkung Bürriq, Blatt 4119, Flur 13, Flurstück 348

Der **Verkehrswert / Marktwert** wird zum Stichtag 26.11.2024 geschätzt auf **111.000 €**



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

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

Kontakt · E-Mail: mail@sv-buero-bruenig.de · Web: www.sv-buero-bruenig.de

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

1 Vorbemerkungen

1.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Gegenstand des Gutachtens, Adresse: Zu bewerten ist die Eigentumswohnung Nr. 39 auf dem mit vier Mehrfamilienhäusern bebauten Wohnungserbbaurecht Zündhütchenweg 20 - 26, 51373 Leverkusen - Küppersteg mit einem Miteigentumsanteil von 2484/100.000 verbunden mit dem **Sondereigentum** an den im Aufteilungsplan mit Nr. 39 (Haus Nr. 26) bezeichneten Räumlichkeiten nebst Kellerraum.

Auftraggeber: Amtsgericht Leverkusen, Gerichtsstraße 9, 51379 Leverkusen.

Aktenzeichen des Auftraggebers: 42 K 8/24.

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

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

Tag der Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigung fand am 26.11.2024 um 9:15 Uhr statt.

Beendigung der Recherche: 29.11.2024.

Wertermittlungstichtag: 26.11.2024.

Qualitätstichtag: 26.11.2024.



2 Grundstücksmerkmale

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

2.1.1 Lagebeschreibung

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen.
Kreis:	Kreisfreie Stadt.
Stadt:	Leverkusen.
Stadtteil:	Küppersteg - mit ca. 9.500 Einwohnern.
Infrastruktur:	Leverkusen ist über diverse Landesstraßen sowie die Autobahnen A 1, A 3, A 4 und A 59 gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Gleiches gilt für den öffentlichen Nahverkehr mit diversen Bahn- (S-Bahn, Regionalbahn und über Köln IC-Bahnen) und Busverbindungen. Im Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Leverkusen über alle gängigen Schularten und deckt vollständig den aperiodischen Bedarf der Bewohner sowie die ärztliche Versorgung ab.
Innerörtliche Lage:	Der Zündhütchenweg ist eine Parallelstraße zur Bismarckstraße, so dass die Wohnblöcke zwischen der Bismarckstraße und dem Zündhütchenweg liegen. Die Bismarckstraße ist eine der Hauptverkehrsstraßen Leverkusens. Sie stellt die Verbindung zwischen Küppersteg und Manfort dar und erschließt zudem die BayArena. Der Zündhütchenweg erschließt neben den Wohnblöcken Nrn. 2 - 42 das Verwaltungsgebäude der Müllverbrennungsanlage der AVEA GmbH & Co. KG. Deren Gelände erstreckt sich im Osten über die gesamte Länge des Zündhütchenweges. Es handelt sich um eine einfache Wohnlage.
Zündhütchenweg:	Die Straße des Bewertungsobjekts ist eine Anliegerstraße. Das Grundstück befindet sich auf der Westseite.
Wohn- bzw. Geschäftslage / Lagequalität:	Als Wohnlage geeignet; als Geschäftslage nicht geeignet.
Umgebungsbebauung:	Drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern sowie ein Betriebsgelände der avea Abfallentsorgungsgesellschaft.

2.1.2 Gestalt und Form

Zuschnitt und Topografie:	Niveaugleiches, unregelmäßig geschnittenes und - aus Sicht der Straße - nach Westen ausgerichtetes Grundstück mit einer Straßenfront von ca. 44 m und einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 90 m.
---------------------------	--

2.1.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück ist über den Zündhütchenweg und die Bismarckstraße erschlossen. Es handelt sich um öffentliche, vollständig fertiggestellte
---------------	--



Straßen.

Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse in der Straße:

In der Straße liegen Kanal, Wasser, Fernwärme, Strom, Telefon und Breitbandkabel.

Abgabenrechtlicher Zustand:

Die Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch sind für die vorhandenen Erschließungsmaßnahmen abgerechnet und bezahlt.

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

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

Grenzverhältnisse / nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten:

Das Objekt ist ein einseitig angebautes Gebäude.

Immissionen / benachbarte, störende Betriebe / sonstige Beeinträchtigungen:

Es ist mit Lärmimmissionen bedingt durch die Lage an der Bismarckstraße sowie unweit der Autobahnen A 1 und A 3 zu rechnen.

Neben dem Grundstück befindet sich die Müllverbrennungsanlage der Avea Leverkusen. Insofern ist mit Immissionen zu rechnen.

Durch die Lage in der Nähe des Bundesliga-Fußballstadions BayArena ist an Spieltagen mit erhöhtem Lärm und Verkehrsaufkommen zu rechnen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Grundbuch

Grundbuchdaten:

Der vom Amtsgericht bei Auftragserteilung mitgesandte, unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 15.04.2024 dient diesem Gutachten als Grundlage.

Die Grundakte wurde nicht eingesehen; lediglich der Erbbaurechtsvertrag wurde uns von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellt.

Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Bürrig Blatt 0093 als Belastung des im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 20 verzeichneten Grundstück; eingetragen in Abteilung II Nr. 41 a für die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung, dem 21.01.1957. Eigentümer des Erbbaugrundstücks ist die Stadtgemeinde Leverkusen. Das Grundbuch und die Grundakte des Erbbaugrundstücks wurden nicht eingesehen.

Bestandsverzeichnis:

Miteigentumsanteil von 2484/100.000 am u. g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 39 (Haus Nr. 26) bezeichneten Räumlichkeiten nebst Kellerraum.



		Amtsgericht	Bezirk	Blatt	Gemarkung
		Leverkusen	Bürrig	4119	Bürrig
Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung gemäß Grundbuch	Größe	
1	13	348	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Zündhütchenweg 20, 22, 24, 26	4.691 m ²	
Grundstücksgröße:				4.691 m²	

Hinweise im Bestandsverzeichnis:

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

Es sind keine Sondernutzungsrechte begründet worden.

Hinweis:

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

Grundbuchlich in Abt. II gesicherte Lasten und Beschränkungen:¹

Lfd. Nr. 1: Erbbauzins - Reallast - von jährlich 139,49 DM (= 71,32 €). Für die Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Bürrig Blatt 0093 unter lfd. Nr. 20 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks; eingetragen am 21.01.1957.

Lfd. Nr. 2: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle der Veräußerung des Erbbaurechts für die Stadtgemeinde Leverkusen; eingetragen am 21.01.1957.

Lfd. Nr. 5: Erbbauzins - Reallast - von jährlich 48,10 DM (= 24,59 €) ab dem 01.01.1998 für die Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Bürrig Blatt 0093 unter lfd. Nr. 20 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks; eingetragen am 19.03.1998.

Lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 15.04.2024.

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

Anmerkung zu Abt. III:

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

¹ Ein Grundstück kann zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf, oder dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen, oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, welches sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt.



Umgebungsbebauung: Drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern sowie ein Betriebsgelände der AWA Abfallentsorgungsgesellschaft. Das Gebiet weist die Merkmale eines Mischgebiets (MI) auf.

2.2.3 Entwicklungszustand

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

2.2.4 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Derzeitige Nutzung: 3-Zimmer-Wohnung in einem Mehrfamilienhauskomplex.

Zukünftige, wirtschaftlichste Folgenutzung: 3-Zimmer-Wohnung in einem Mehrfamilienhauskomplex.

2.2.5 Miet- bzw. Pachtverhältnisse

Miet- bzw. Pachtverhältnisse: Die zu bewertende Eigentumswohnung steht derzeit leer, muss jedoch teilweise noch geräumt werden.



3 Das Gebäude

3.1 Gebäudebeschreibung des Gemeinschaftseigentums

3.1.1 Bauweise, Baukonzeption, Baujahr

- Art des Gebäudes: Vier aneinander gebaute, unterkellerte, 4-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern. Die Häuser verfügen über insgesamt 43 Wohnungen. Zudem befinden sich auf dem Grundstück 19 Garagen und zwei PKW-Stellplätze.
- Art des Konstruktionssystems: Wandbausystem.
- Art der Hauptbaustoffe: Massivbaukonstruktion - vermutlich aus Beton, Hohlblocksteinen, Kalksandsteinen.
- Art der Gebäudeerrichtung: Mauerwerksbau.
- Bauakte: Die übergebene Bauzeichnung ist nicht datiert.
 Die Bauakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen.
- Historie: Nach Auskunft der WEG-Verwaltung ergibt sich in etwa folgende Entwicklung:

Ursprungsbaujahr ³ :	1959
Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum:	1987
Neueindeckung des Daches inkl. Dämmung und Erneuerung der Gesimse:	1988
Erneuerung der Elektrik in den Kellergeschossen und Installation von Gegensprechanlagen:	1988
Erneuerung der Fernwärmetechnik inkl. Installation von Thermostatventilen an allen Heizkörpern:	1988
Erneuerung der Wasserleitungen in den Kellergeschossen sowie Einbau von Wasserzählern:	1988
Einbau von Kunststoffrollläden:	1988
Sanierung der Balkone inkl. Fliesenbelag:	1988
Anstrich der Fassaden und der Garagen:	1988
Erneuerung der Garagentore:	1988
Erneuerung des Bades in der Wohnung 39:	Unbekannt – vermutlich 1990er Jahre
Arbeiten an der Elektrik im Gemeinschaftsbereich:	2010 ff.
Erneuerung der Hauseingangstür:	2014
Sanierung der rückwärtigen Fassade:	2019
Umstellung auf Satellitentechnik:	2019
Arbeiten an den Balkonen:	2019

³ Der Begriff des Baujahres ist nicht definiert. In der Regel wird das Jahr der Fertigstellung als Baujahr angenommen (gemäß OLG Hamm und den Finanzverwaltungen). Mittlerweile hat die ImmoWertA diese Definition übernommen.



3.1.2 Ausstattung und Ausführung

Fassade:	Putz mit Anstrich; Wärmedämmung lediglich rückwärtig.
Dach:	Flachdächer; vermutlich mit Bitumenbahnen eingedeckt sowie mit Mineralwolle isoliert.
Keller:	Betonbodenplatte mit gegossenen Außen- und gemauerten Innenwänden.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken.
Hauseingangsbereich:	Hauseingangstüren aus grauem, kunststoffbeschichtetem Aluminium mit Klarglaseinsatz; Klingel- und Gegensprechanlage; integrierten Briefkästen; Eingangsüberdachung aus Beton gegossen.
Treppenhaus:	Zweiläufige, gerade Betontreppe mit Kunststeinstufen, Metallgeländer und Holzhandlauf; Wände mit Rauputz und weißem Anstrich. Zum Kellergeschoss ist eine einfache Betontreppe mit Metallhandlauf vorhanden.
Heizung:	Fernwärme.
Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum:	An Gemeinschaftsräumen sind je Haus eine Waschküche und ein Trockenraum im Kellergeschoss vorhanden. In den Häusern 22, 24 und 26 zudem ein Fahrradkeller. In Haus 20 ist hierfür kein Platz vorhanden, da sich die Heizzentrale in diesem Haus befindet.
Außenanschlüsse am Gebäude:	Lichtauslässe an den Hauseingängen.

3.1.3 Nutzungseinheiten

Nutzungseinheiten:	43 Wohneinheiten.
--------------------	-------------------

3.1.4 Zustand

Ausstattung:	Im Durchschnitt einfache bis mittlere Ausstattung.
Pflegezustand:	Der Gesamtkomplex befindet sich in einem offensichtlich gepflegten Zustand.
Baumängel am Gemeinschaftseigentum:	Keine ersichtlichen.
Bauschäden und Maßnahmen, die zu Investitionen führen am Gemeinschaftseigentum:	Keine.



3.1.5 Energetischer und technischer Zustand

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

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

Mit Datum vom 11.06.2022 wurde für das Haus ein Energieausweis auf der Basis des Energieverbrauchs erstellt. Er stuft das Haus mit einem Endenergiebedarf⁴ von 118,9 kWh/(m² x a) [Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr] und einem Primärenergiebedarf⁵ von 27,4 kWh/(m² x a) ein. Der Energieverbrauch für die Warmwassergewinnung ist enthalten.

Damit hat das Gebäude den Energietyp D der Skala von A+ (< 25 kWh/(m² x a) bis H (> 250 kWh/(m² x a)).

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

Forderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG): § 47 Gebäudeenergiegesetz (Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes) - auszugsweise

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

(2) Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen

⁴ Der Endenergiebedarf ist die berechnete jährliche Energiemenge, die bei deutschlandweit gemittelten Klimaverhältnissen zur Deckung des Heizwärmebedarfs, des Trinkwasserwärmebedarfs sowie des technischen Lüftungs- und Kühlungsbedarfs einschließlich der Verluste der Anlagentechnik benötigt wird; dies bezogen auf die normierte Rauminnentemperatur. Wie groß diese Energiemenge tatsächlich ist, hängt von den Lebensgewohnheiten der Gebäudebenutzer und den jeweiligen örtlichen Klimaverhältnissen ab. Rückschlüsse auf die energietechnischen Qualitäten eines Gebäudes sind auch anhand von dokumentiertem Strom-, Öl-, Gas-, etc. Verbrauch möglich.

⁵ Der Primärenergiebedarf berücksichtigt neben dem Endenergiebedarf für Heizung und Warmwasser auch die Verluste, die von der Gewinnung des Energieträgers an seiner Quelle über Aufbereitung und Transport bis zum Gebäude und der Verteilung sowie Speicherung im Gebäude anfallen. Man kann ihn auch als die Umweltwirkung eines Gebäudes bezeichnen.



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

(3) ...

(4) ...

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

Es ist zu vermuten, dass die Heizungsleitungen im Kellergeschoss gedämmt sind.

Barrierefreiheit:

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

Barrierefreiheit in Bezug auf den Zugang zum Gebäude und zu allen Etagen: Im vorliegenden Fall sind die Wohnungen nicht barrierefrei erreichbar.

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

Barrierefreiheit in Bezug auf Bewegungsflächen (mind. 1,50 m x 1,50 m in Wohn-, Schlaf-, Sanitärräumen und Küche): In den Wohn- und Schlafräumen ist der Freiraum gegeben, nicht jedoch in Bad und Küche. Nachrüstungsmöglichkeiten: Eine Nachrüstung in Bezug auf Zugang, Türöffnungen, Bad und Küche ist nicht bzw. lediglich mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand möglich.

3.1.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Die Gebäude sind an Kanal, Wasser, Fernwärme, Strom und Telefon angeschlossen.

Außenanschlüsse auf dem Grundstück:

Keine.

Befestigte Flächen:

Die Zuwegungen zu den Häusern sowie die Zufahrten zu den Garagen sind mit Verbundsteinpflaster befestigt.

Einfriedungen:

Keine.

Gartenanlage und Aufwuchs:

Rasen, Büsche sowie diverse Bäume.



3.1.7 Allgemeine Beurteilung der Gesamtanlage

Resümee: Der Wohnkomplex besteht aus vier aneinander gebauten, unterkellerten, viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 43 Wohnungen. Auf dem Grundstück befinden sich zudem 19 Garagen. Die Liegenschaft macht einen gepflegten Eindruck.

3.2 Beschreibung der Eigentumswohnung (Sondereigentum)

3.2.1 Ausstattung und Ausführung

Lage der Eigentumswohnung im Gebäude / Orientierung: Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im Haus Nr. 26, 1. Obergeschoss rechts und ist im Aufteilungsplan mit Nr. 39 bezeichnet.

Raumaufteilung: Diele, Bad, Küche, zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer und Loggia.

Wohnungseingangstür: Holztür in Holzzarge mit Spion.

Fenster: Weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden; Fensterbänke innen aus Travertin, außen aus Blech.

Innentüren: Holztüren in Holzzargen.

Fußböden: Parkett, Laminat und Fliesen.

Innenansichten der Wände und Decken: Wände: Tapete mit farbigem Anstrich / Farbtapeten.
Decken: Putz mit weißem und farbigem Anstrich.

Elektroinstallationen: Je Raum ein Lichtauslass und wenige Steckdosen. Der Fernsehempfang erfolgt über eine Satellitenanlage im Gemeinschaftseigentum.

Heizkörper: Gussrippenheizkörper mit Thermostatventilen.
Wärmemengenzähler sind vorhanden.

Sanitärinstallationen: Ein Bad mit Wanne, Stand-Toilette und Waschbecken; Heizkörper als Handtuchhalter; Boden weiß gefliest; Wände ca. 2 m hoch weiß gefliest mit Bordüre; Sanitärobjekte in weiß; die Belüftung erfolgt über ein Fenster.
Wassermengenzähler für Kaltwasser sind vorhanden.
Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich im Kellergeschoss.

Warmwasserversorgung: Die Warmwasserversorgung erfolgt in Küche und Bad über einen gemeinsamen Durchlauferhitzer.

Küchenausstattung: Die Küche ist gefliest. Die Kücheneinrichtung hat keinen Wert mehr.



Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen im Sondereigentum:	Loggia.
Balkon / Loggia:	Betonbodenplatte mit Fliesen belegt; Betonbrüstung. Die Loggia ist nach Süd-Osten ausgerichtet.
Kellerraum im Sondereigentum:	Holzverschlag.

3.2.2 Zustand

Innere Ausstattung:	Da die Wohnung aufgrund ihres verwohnten, vernachlässigten und verdreckten Zustands komplett erneuert werden muss, wird ein künftiger Eigentümer den Standard bestimmen.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßiger Grundriss.
Lichte Raumhöhen:	Es sind übliche Raumhöhen zwischen 2,40 m und 2,55 m vorhanden.
Belichtungsverhältnisse:	Die Belichtung erfolgt über Fenster in üblicher bzw. im Baujahr landesbaurechtlich vorgeschriebener Größe. Im Wohnbereich ist ein bodentiefes, zweiflügeliges Fensterelement vorhanden.
Belüftungsmöglichkeiten:	Die Belüftung erfolgt über übliche Fenster mit Dreh-/Kippmechanismus.
Pflegezustand:	Die Eigentumswohnung befindet sich in einem verwohnten, vernachlässigten und verdreckten Zustand.
Baumängel am Sondereigentum:	Keine ersichtlichen.
Bauschäden und Maßnahmen am Sondereigentum, die zu Investitionen führen:	Renovierung der Wohnung inkl. Erneuerung des Bades, der Türen und Zargen, der Fenster sowie der Bodenbeläge. Für die aufgezeigten Schäden und Maßnahmen wird ein <u>Wertabschlag</u> ⁶ in Höhe von 30.000 € vorgenommen und bei der Bewertung unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ in Ansatz gebracht.

3.2.3 Sondernutzungsrechte und sonstige Besonderheiten

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

⁶ Siehe die Erläuterungen unter Punkt 4.1.3.



3.2.4 Allgemeine Beurteilung der Wohnung

Resümee:

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Haus Nr. 26 im 1. Obergeschoss rechts und teilt sich auf in Diele, Bad, Küche, zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer und Loggia. Die Wohnung befindet sich in einem verwohnten, vernachlässigten und verdreckten Zustand und bedarf einer kompletten Erneuerung. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.



4 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

4.1 Grundstücksgröße

Das Grundstück hat eine Größe von **4.691 m²**

4.2 Bebaute Fläche

Die bebaute Fläche ist die mit Gebäuden bebaute Grundstücksfläche: **1.082 m²**

4.3 Geschossfläche

Die Geschossfläche bemisst sich, nach § 20, Abs. 3, S. 1 Baunutzungsverordnung, nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen⁷.

Im vorliegenden Fall beträgt die Geschossfläche: **3.466 m²**

4.4 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19, Abs. 1 Baunutzungsverordnung gibt an, wie viel Quadratmeter bebaute Fläche je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

Die GRZ des Bewertungsobjektes beträgt:

$$\frac{\text{Bebaute Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{1.082 \text{ m}^2}{4.691 \text{ m}^2} = \mathbf{0,2}$$

4.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl nach § 20, Abs. 2 Baunutzungsverordnung gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

Die GFZ des Bewertungsobjektes beträgt:

$$\frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{3.466 \text{ m}^2}{4.691 \text{ m}^2} = \mathbf{0,7}$$

4.6 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die wertrelevante Geschossflächenzahl ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung definiert und hat daher lediglich im Rahmen der Bodenwertermittlung eine Aussagekraft. Sie ist anderweitig nicht von Nutzen. Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden explizit keine Anwendung. Im vorliegenden Fall entspricht die WGFZ jedoch der GFZ.

Die WGFZ des Bewertungsobjektes beträgt:

$$\frac{\text{Wertrelevante Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{3.466 \text{ m}^2}{4.691 \text{ m}^2} = \mathbf{0,7}$$

⁷ Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung NRW sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.



4.7 Wohn- bzw. Nutzflächen⁸

Gesamte Wohnfläche:	2.430 m ²
Die zu bewertende Eigentumswohnung hat eine Wohnfläche von:	64 m²
Nutzfläche (Keller):	7 m ²

4.8 Brutto-Grundfläche (BGF)

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

Brutto-Grundfläche Wohnhäuser:	3.974 m ²
Brutto-Grundfläche Garagen:	287 m ²

4.9 Rohertrag

Die zu bewertende Eigentumswohnung steht derzeit leer.

4.10 Aufstellung der Hausgelder

Von der WEG-Verwaltung wurden uns folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: Teilungserklärung, letzte Hausgeldabrechnung, aktueller Wirtschaftsplan, Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen. Auf diesen Daten basieren die folgenden Angaben:

Hausgeld	
- insgesamt pro Monat:	296,29 €
- pro Quadratmeter pro Monat:	4,63 €
Instandhaltungsrücklage zum 12.11.2024:	ca. 85.000,00 €
Auf die zu bewertende Wohnung entfallen hiervon anteilig:	2.111,40 €
Jährliche Zuführung zur Rücklage:	50.000,00 €
In Bezug auf die zu bewertende Eigentumswohnung sind das anteilig	
- insgesamt pro Jahr:	1.242,00 €
- pro Quadratmeter pro Jahr:	19,41 €
Verhältnis der Rücklage zur jährlichen Zuführung:	1,7-fache

⁸ Die Flächenberechnung erfolgt in Anlehnung an die (im August 1983 ersatzlos zurückgezogene) DIN 283, Teil 2 und die Zweite Berechnungsverordnung bzw. die Wohnflächenverordnung, welche jedoch für den freifinanzierten Wohnungsbau nicht verbindlich sind. Zudem wird unter Berücksichtigung des jeweiligen Einzelfalles mit wohn- bzw. nutzwertabhängigen Gewichtungsfaktoren der durch Richterrecht festgelegten Forderung nach einer wohn- bzw. nutzwertabhängigen Flächenberechnung entsprochen. Unter einer wohn- bzw. nutzwertabhängigen Flächenberechnung versteht man die Vergabe bestimmter Wertigkeiten einzelner Räume oder baulicher Anlagen (z. B. die Wertigkeit eines Balkons oder von Durchgangszimmern). Der Wohn- bzw. Nutzwert ist insbesondere beim sachgerechten Ansatz der Mieten bzw. Pachten von Bedeutung.



4.11 Anteilige Grundstücksfläche der Eigentumswohnung

Entsprechend dem Miteigentumsanteil von 2484/100.000 entfällt auf die Eigentumswohnung eine
anteilige Grundstücksfläche von **117 m²**



5 Wertermittlung

5.1 Grundsätze der Wertermittlung in Deutschland

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

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

In Deutschland gilt zudem seit 2010⁹ die Immobilienwertermittlungsverordnung (kurz **ImmoWertV**), welche letztmalig zum 01.01.2022 überarbeitet wurde. Sie hat faktische Bindungswirkung, wenn ihr weder Rechtsvorschriften noch die konkrete Zweckbestimmung der Verkehrswertermittlung entgegenstehen. Im September 2023 wurden zudem die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (kurz **ImmoWertA**) erlassen, welche rechtlich gesehen eine Verwaltungsvorschrift darstellen.

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

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

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

⁹ Vor 2010 bestanden andere Verordnungen und Richtlinien zur Wertermittlung, welche hier aber nicht mehr zitiert werden und in Teilbereichen lediglich für zurückliegende Wertermittlungstichtage gelten. Die derzeit erstellten Verkehrswertgutachten fußen teilweise noch auf Daten, welche nach der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden, so dass aufgrund des Grundsatzes der Modellkonformität die ImmoWertV 2021 noch nicht gänzlich zum Tragen kommen kann.



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

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

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

5.2 Methodische Vorgehensweise

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein **Erbbaurecht**, d. h. das Grundstück steht im Eigentum des Erbbaurechtsgebers; dem Erbbaurechtsnehmer gehören lediglich die Aufbauten. Für die Nutzung des Grundstücks zahlt der Erbbaurechtsnehmer eine Entschädigung, den Erbbauzins, an den Erbbaurechtsgeber.

Im Folgenden wird der Bodenwert des Grundstücks berechnet. Des Weiteren wird der Ertragswert des Volleigentums, d. h. der Immobilie ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts ermittelt. Unter Punkt 6 wird sodann der Verkehrswert der Immobilie ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts ausgewiesen. Dies geschieht zum einen, da die ImmoWertV festlegt, dass Rechte und Belastungen eines Grundstücks in ihrer wertmäßigen Auswirkung auf die Nutzbarkeit des Grundstücks abzustellen und dann vom Wert des unbelasteten Grundstücks, wie er zunächst zu ermitteln ist, in Abzug zu bringen (oder auch zu addieren) sind. Zum anderen geschieht es, um die Vergleichbarkeit zu anderen Objekten zu gewährleisten sowie die Anwendung von statistischen Daten der Gutachterausschüsse und anderer Institutionen, da diese grundsätzlich ohne derartige Werteeinflüsse abgeleitet werden.

Unter Punkt 7 wird dann der **Werteinfluss des Erbbaurechts** ermittelt und es wird der **Verkehrswert des Erbbaurechts** ausgewiesen.



5.3 Eingangswerte für die Bodenwertermittlung

5.3.1 Erläuterungen

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

5.3.2 Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Der vom Gutachterausschuss für Grundstücke in der Lage des Bewertungsobjekts abgeleitete Bodenrichtwert zum 01.01.2024 mit folgender Definition: M II-IV 1,0, d. h. zwei- bis viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit einer Geschossflächenzahl von 1,0, erschließungsbeitragsfrei liegt bei **440,00 €/m²**.

5.3.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

Die Merkmale des vorgenannten Richtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks bis auf den Wertermittlungsstichtag und die wertrelevante Geschossflächenzahl hinreichend genau überein. Als Ausgangsbasis für die weitere Berechnung wird der vom Gutachterausschuss abgeleitete Wert von 440,00 €/m² verwandt, der im Folgenden schrittweise umgerechnet wird.

5.4 Ermittlung des Bodenwerts

5.4.1 Ermittlung des objektspezifisch angepassten, relativen Bodenwerts (€/m²)

5.4.2 Ermittlung des objektspezifisch angepassten, relativen Bodenwerts (€/m²)

Wertbeeinflussende Abweichungen:

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2024		440,00 €/m ²
Bodenwertsteigerung in Prozent pro Jahr	0,00 %	
Differenz der Tage zwischen Richtwert und Stichtag	330 / 365	0,00 €/m ²
Angepasst an die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag		440,00 €/m ²
Anpassung an den Zustand des Bewertungsgrundstücks		
· GFZ-Umrechnung	Wertzahlen	
wertrelevante Geschossflächenzahl Bewertungsgrundstück	0,7	0,9000
wertrelevante Geschossflächenzahl Richtwertgrundstück	1,0	1,0000
		-44,00 €/m ²
		Summe
		396,00 €/m ²
Objektspezifischer, relativer Bodenwert am Stichtag	rund	396 €/m²

5.4.3 Ermittlung des absoluten Bodenwerts

Auf der Grundlage des relativen Bodenwerts wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2024 wie folgt berechnet:

Die Grundstücksfläche mit einer Größe von 4.691 m² multipliziert mit dem relativen Bodenwert in Höhe von 396 €/m² hat einen absoluten, objektspezifisch angepassten Bodenwert von **1.857.636 €**.

Bei einem Miteigentumsanteil für die Eigentumswohnung von 2484/100.000 liegt der anteilige Bodenwert der Eigentumswohnung bei **rund 46.144 €**.



5.5 Berechnung des Verfahrenswerts im Ertragswertverfahren / Ertragswert

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert wird zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2024 wie folgt ermittelt:

		<u>Eigentumswohnung</u>
Rohertrag		6.144 €
Bewirtschaftungskosten ¹⁰	–	<u>1.376 €</u>
Reinertrag	=	4.768 €
Bodenwertverzinsung - 1,80 % vom objektspezifischen anteiligen Bodenwert 46.144 €	–	<u>831 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ¹¹	=	3.937 €
Barwertfaktor - bei 1,80 % Liegenschaftszinssatz und 40 Jahren Restnutzungsdauer	×	<u>28,3401</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	≈	111.575 €
Objektspezifischer anteiliger Bodenwert der Eigentumswohnung	+	<u>46.144 €</u>
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert nach Marktanpassung	=	157.719 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	+/-	<u>0 €</u>
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert	≈	157.719 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: - Schäden und/oder Maßnahmen, die zu Investitionen führen	–	<u>30.000 €</u>
Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert	≈	127.719 €
Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert der Eigentumswohnung	rund	128.000 €

¹⁰ Die hier in Abzug gebrachten Bewirtschaftungskosten sind eine Modellgröße (siehe die Erläuterungen unter Punkt 6.5.3 und dessen Fußnote). Es wird somit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vor allem die tatsächlichen Instandhaltungskosten einer Immobilie wesentlich höher sind und der somit hier ermittelte Reinertrag nicht für künftige Liquiditätsplanungen herangezogen werden kann.

¹¹ Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist die eigentliche Größe, die es erlaubt, die Rentierlichkeit der Gebäude zu beurteilen. Sollte der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen kleiner Null sein, weist dies in aller Regel auf eine unwirtschaftliche Nutzung hin. Wenn eine Umnutzung nicht möglich ist, ist der Ertragswert im Liquidationswertverfahren zu bestimmen.



6 Verkehrswert / Marktwert

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren wurde mit 128.000 € ermittelt.

Ein Verfahrenswert im Sachwertverfahren konnte aufgrund der unter Punkt 6.4 erläuterten Gegebenheiten nicht ermittelt werden.

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

Der **Verkehrswert / Marktwert ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts** für die Eigentumswohnung Nr. 39 auf dem mit vier Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück Zündhütchenweg 20 - 26, 51373 Leverkusen - Küppersteg wird zum Wertermittlungstichtag 26.11.2024 geschätzt auf **128.000 €**.

Ohne den Abzug von 30.000 € an besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen würde der Wert der Liegenschaft bei **158.000 €** liegen. Das entspricht bei 64 m² Wohnfläche einem Wert von 2.469 €/m² oder dem 25,7-fachen Jahresrohertrag und dem 33,1-fachen Jahresreinertrag.

Diese Werte wurden vom unbelasteten Verkehrswert ohne Berücksichtigung der unter Punkt 6.5.8 genannten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berechnet, um die Vergleichbarkeit mit anderen Objekten bzw. den Auswertungen des Gutachterausschusses zu gewährleisten.



7 Berücksichtigung des Werteinflusses des Erbbaurechts

7.1 Erläuterungen zum Erbbaurecht

Im vorliegenden Fall ist ein **Erbbaurecht** zu bewerten. Das Erbbaurecht ist ein **grundstücksgleiches Recht**.¹² Es kann wie ein Grundstück veräußert, vererbt und belastet werden. Der **Erbbaurechtsgeber** (Grundstückseigentümer) stellt dem **Erbbaurechtsnehmer** (Erbbauberechtigten) für einen fest bestimmten Zeitraum (Laufzeit des Erbbaurechts) sein Grundstück zur Verfügung. Hierzu wird das Grundstück mit einem Recht, dem **Erbbaurecht** belastet. Das aufgrund des Erbbaurechts erstellte Bauwerk steht im Eigentum des Erbbaurechtsnehmers und gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts. Im vorliegenden Fall wurde das Erbbaurecht zudem in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Das belastete Grundstück bleibt Eigentum des Erbbaurechtsgebers. Als Entschädigung für die Hergabe des Grundstücks zahlt der Erbbaurechtsnehmer in der Regel eine regelmäßig wiederkehrende Leistung, den **Erbbauzins**.

Rechtsgrundlage des Erbbaurechts ist der **Erbbaurechtsvertrag**. Dieser beinhaltet gesetzliche, dingliche und schuldrechtliche Vereinbarungen.

Inhalte des hier zu Grunde liegenden Erbbaurechtsvertrags

Mit Vertrag vom 12.10.1956 der Urkunde Nr. 544/1956 des Notars Franz Löscher, Leverkusen wurde der Erbbaurechtsvertrag für das zu bewertende Erbbaurecht bestellt. Mit den Urkunden Nrn. 664/1956 und 8/1957 desselben Notars sowie 2167/1987, 2168/1987, 1311/1988 und 1543/1989 des Notars Dr. Gert Schürner, Leverkusen wurde der ursprüngliche Vertrag geändert sowie das Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Eine Kopie des Erbbaurechtsvertrags und seiner Änderungen wurde vom Sachverständigenbüro eingeholt.

Das Erbbaurecht ist beginnend zum 21.01.1957 auf die Dauer von 99 Jahren im Grundbuch eingetragen worden. Zudem erstreckt sich das Erbbaurecht explizit auf das Gesamtgrundstück. Die weiteren vorgeannten gesetzlichen Vereinbarungen sind allesamt im Vertrag abgehandelt.

Dinglich wurden darüber hinaus Klauseln vereinbart, die

- a) den Erbbaurechtsnehmer verpflichten, das Erbbaurecht bis zum 11.10.1957 mit einem Wohnhaus zu bebauen und das Gebäude, sollte es durch Brand zerstört werden, innerhalb einer zu vereinbarenden Frist wieder aufzubauen sowie zudem ordnungsgemäß in Stand zu halten und zu versichern,
- b) die Übernahme von öffentlichen Lasten dem Erbbaurechtsnehmer auferlegen,
- c) bei Belastungen oder Veräußerungen greifen (der Grundstückseigentümer behält sich hier die Zustimmung vor),
- d) dem Grundstückseigentümer ein dingliches Vorkaufsrecht bei Veräußerung des Erbbaurechts einräumen,
- e) die Möglichkeit einer Verlängerung des Erbbaurechts regeln,
- f) die Voraussetzungen zur Ausübung des Heimfallrechts des Erbbaurechtsgebers regeln (z. B. im Falle der Insolvenz des Erbbaurechtsnehmers oder einer anstehenden Zwangsversteigerung),
- g) die Entschädigung des Erbbaurechtsnehmers für den Fall des Erlöschens des Erbbaurechts durch Heimfall oder Zeitablauf regeln (die Entschädigungssumme bei Heimfall richtet sich nach dem gemeinen Wert der Aufbauten und beträgt 2/3; die Entschädigungssumme bei Zeitablauf richtet sich ebenfalls nach dem gemeinen Wert der Aufbauten und beträgt 100 %).

Zusammenfassend wird festgehalten, dass es sich um einen standardisierten üblichen Erbbaurechtsvertrag handelt, der dem Erbbaurechtsnehmer keine besonderen oder außergewöhnlichen Beschränkungen auferlegt. Insofern wird auf eine detaillierte Erläuterung der vorgenannten und sämtlicher anderen

¹² Rechtliche Grundlage für die Bestellung von Erbbaurechten ist die Erbbaurechtsverordnung von 1919, seit 30.11.2007 in das Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) umbenannt.



Vertragspunkte in diesem Gutachten verzichtet. Dennoch wird empfohlen, den Erbbaurechtsvertrag vor Erwerb einzusehen.

7.2 Der Erbbauzins

Der ursprünglich vereinbarte Erbbauzins betrug $0,5060 \text{ DM/m}^2 = \text{rund } 0,26 \text{ €/m}^2$, das waren zunächst $2.315,52 \text{ DM} = \text{rund } 1.183,91 \text{ €}$ pro Jahr für das gesamte Grundstück. Dies jedoch bezogen auf eine Grundstücksgröße von 4.576 m^2 . Heute hat das Grundstück eine Größe von 4.691 m^2 . Der Erbbauzins ist jeweils vierteljährlich im Voraus fällig und wird zentral von der WEG-Verwaltung an die Stadt Leverkusen überwiesen, d. h. er wird über die Hausgeldabrechnung abgerechnet. Bezogen auf die zu bewertende Eigentumswohnung ergab sich nach Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum ein ursprünglicher Erbbauzins in Höhe von $139,49 \text{ DM} = \text{rund } 71,32 \text{ €}$.

Vertrag mit Wertsicherungsklausel:

Es handelt sich um einen Vertrag mit Wertsicherungsklausel, die den folgenden Wortlaut enthält: „Sollte der vereinbarte Erbbauzins durch Veränderung der allgemeinen Wirtschafts- oder Währungsverhältnisse in ein Missverhältnis zur Grundlage seiner heutigen Berechnung geraten sein, so ist jede Vertragspartei berechtigt, die Neufestsetzung des Erbbauzinses zu verlangen.“

Diese Wertsicherungsklausel ist so undifferenziert formuliert, dass hier gemäß Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs lediglich bei einem Wegfall der Geschäftsgrundlage nach § 242 BGB der Erbbauzins angepasst bzw. erhöht werden darf. Unter einem Wegfall der Geschäftsgrundlage wird eine Steigerung des Verbraucherpreisindex um mindestens 150 % verstanden. Eine Erhöhung ist im Rahmen der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 9 a ErbbauRG möglich. Diese Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hat der BGH in einem sogenannten „Gemischten Index“ definiert. Dieser setzt sich zu 50 % aus dem Verbraucherpreisindex und zu 50 % aus dem Index der Bruttomonatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer zusammen.

Gemäß der Eintragung im Grundbuch steht der Stadt Leverkusen mittlerweile ein Erbbauzins von jährlich $187,59 \text{ DM} = 95,91 \text{ €}$ zu.

In der Hausgeldabrechnung der WEG-Verwaltung wird derzeit ein Betrag von $122,33 \text{ €}$ jährlich abgerechnet. Wann der Erbbauzins letztmalig erhöht wurde und auf welcher Grundlage konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Sonderfall Zwangsversteigerung

Zwar hat der Erbbaurechtsnehmer der Erhöhung des Erbbauzinses zugestimmt, dennoch kann dies für einen Rechtsnachfolger in der Zwangsversteigerung nicht als bindend angesehen werden. Die Anpassung des Erbbauzinses stellt eine schuldrechtliche Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erbbaurechtsnehmer dar. Da sie nicht im Grundbuch dinglich gesichert wurde, hat sie im Zuge der Zwangsversteigerung gegenüber Rechtsnachfolgern keine Wirkung. Zudem können grundsätzlich die Belastungen in Abt. II mit dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung untergehen, also auch die unter Ifd. Nrn. 1 und 5 eingetragenen Erbbauzinsreallasten. Diesbezügliche Auskünfte kann das Gericht erteilen. Hier wird der Wert des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs ermittelt. Der zulässige Erbbauzins wird somit mit Null angesetzt. Der Rechtspfleger wird im Zwangsversteigerungstermin bekanntgeben, welche Belastungen zu übernehmen sind.



7.3 Wertermittlung des Erbbaurechts

Die ImmoWertA haben zwei Modelle aufgenommen und überlassen es den Gutachterausschüssen, ob sie gemäß dem finanzmathematischen Modell Erbbaurechtsfaktoren oder Erbbaurechtskoeffizienten ableiten.

Das Modell der Erbbaurechtsfaktoren

Grundlage ist hier die Differenz aus dem zum Wertermittlungsstichtag angemessenen Erbbauzins und dem vertraglich erzielbaren Erbbauzins, welche über die Restlaufzeit des Erbbaurechts addiert wird.

Vom Verkehrswert des Volleigentums wird der Bodenwert in Abzug gebracht, dann wiederum der vorgenannte Barwert aus der Differenz von angemessenem Erbbauzins und dem vertraglich erzielbarem Erbbauzins. Dieser finanzmathematische Wert wird dann mit dem vom Gutachterausschuss abgeleiteten Erbbaurechtsfaktor angepasst.

Es wird aber auf die z. B. ursprünglich von Sprengnetter/Strotkamp forcierte Trennung von Bodenwertanteil und Gebäudewertanteil aus vorgenannten Gründen verzichtet.

Das Modell der Erbbaurechtskoeffizienten

Grundlage ist der Verkehrswert des Volleigentums, welcher vom Gutachterausschuss ins Verhältnis mit den tatsächlich erzielten Kaufpreisen gesetzt wird. Der Prozentsatz, um welchen Erbbaurechte im Durchschnitt geringer veräußert werden als vergleichbare Volleigentume, ist der Erbbaurechtskoeffizient.

Im vorliegenden Fall leitet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen keine entsprechenden Daten ab, jedoch sehrwohl der umliegende Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach, so dass die Wertermittlung nach dem vorgenannten Modell der Erbbaurechtskoeffizienten erfolgt.

7.3.1 Wertermittlung des Erbbaurechts nach ImmoWertA - Erbbaurechtskoeffizient

Verkehrswert des Volleigentums (siehe Punkt 7.3)		158.000 €
Objektspezifische angepasster Erbbaurechtskoeffizient bei einem Erbbauzins von 0 €/m² Wohnfläche	x	0,89
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	=	140.620 €
Wertanteil der nicht zu entschädigenden Gebäude	<u>enthfällt hier</u>	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: - Schäden und/oder Maßnahmen, die zu Investitionen führen	-	<u>30.000 €</u>
Vergleichswert des Erbbaurechts	=	110.620 €
Vergleichswert des Erbbaurechts	rund	111.000 €



7.4 Verkehrswert des Erbbaurechts

Im vorliegenden Fall leitet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen keine entsprechenden Daten ab, jedoch sehrwohl der umliegende Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach, so dass die Wertermittlung nach dem vorgenannten Modell der Erbbaurechtskoeffizienten erfolgt.

Der Wert des Erbbaurechts mittels Erbbaurechtskoeffizient ermittelt liegt bei 111.000 €.

Der **Verkehrswert / Marktwert** für die Eigentumswohnung Nr. 39 auf dem mit vier Mehrfamilienhäusern bebauten Wohnungserbbaurecht Zündhütchenweg 20 - 26, 51373 Leverkusen - Küppersteg wird zum Wertermittlungstichtag 26.11.2024 geschätzt auf

111.000 €

(Einhundertelftausend Euro).



7.5 Bewertung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

Wie bereits erwähnt, hat der Erbbaurechtsnehmer der Erhöhung des Erbbauzinses zugestimmt und die Erhöhung wurde auch in Form einer weiteren Eintragung in Abt. II des Grundbuchs dinglich gesichert. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Verkehrswertermittlung im Zuge der Zwangsversteigerung des Erbbaurechts handelt, besteht die Möglichkeit, dass die Belastungen in Abt. II mit dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung untergehen. Daher wurde vorab der Wert des unbelasteten Erbbaurechts ermittelt. Nunmehr werden die Erbbauzinsreallasten nach dem gleichen Modell bewertet, d. h. gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Bergisch Gladbach.

Im vorliegenden Fall sind hier jedoch die Werte für unterschiedliche Erbbauzinsen zu ermitteln.

Gemäß Abteilung II lfd. Nr. 1 können 71,32 € jährlich an Erbbauzinsen verlangt werden.

Gemäß Abteilung II lfd. Nr. 5 können weitere 24,59 € = insgesamt 95,91 € jährlich an Erbbauzinsen verlangt werden.

Tatsächlich werden in der Hausgeldabrechnung jedoch insgesamt 122,33 € abgerechnet, die nicht im Grundbuch dinglich gesichert sind.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach abgeleiteten Erbbaurechtskoeffizienten werden in Abhängigkeit von der Höhe der Erbbauzinsen zur Wohnfläche abgeleitet.

Erbbauzins gesamt	Erbbauzins in €/m ² Wohnfläche	Koeffizient in %	Verkehrswert unbelastet	Verkehrswert vermindert um Erbbaurechts- koeffizient	Wertminderung durch den Erbbauzins
122,33 €	1,91 €	-11 %	158.000 €	141.620 €	17.380 €
95,91 €	1,50 €	-11 %	158.000 €	141.620 €	17.380 €
71,32 €	1,11 €	-11 %	158.000 €	141.620 €	17.380 €

Es zeigt sich im vorliegenden Fall, dass die jährlichen Erbbauzinsen so gering sind, dass sie keine wertmäßige Auswirkung auf den Verkehrswert haben, denn auch der „allgemein übliche“ Abschlag für ein Erbbaurecht ohne Erbbauzinszahlung liegt bei 11 %.

Der Rechtspfleger wird im Zwangsversteigerungstermin bekanntgeben, welche Belastungen zu übernehmen sind.



Fotos - Ansichten und Umgebung¹³



¹³ Aus Datenschutz- und Persönlichkeitsgründen werden in dieser Zusammenfassung keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

