

ZUSAMMENFASSUNG GUTACHTEN



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

Andrea Brüinig

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 Marktwertmittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/IEC 17024

REV

Recognised European Valuer (TEGoVA)

Leverkusen, den 19.03.2026

Unser Zeichen: 7325056

Aktenzeichen Gericht: 42 K 9/25

des 603,95/100.000 Miteigentumsanteils (Eigentumswohnung Nr. 7.20) und des 92,92/100.000 Miteigentumsanteils (Stellplatz im Garagengeschoss Nr. 7.29) an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit acht Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücks Am Sandberg 2 - 4, Hamberger Straße 57, 65 - 73, 51381 Leverkusen-Lützenkirchen

Amtsgericht Leverkusen, Grundbuch von Lützenkirchen, Gemarkung Lützenkirchen, Blatt 6613, Flur 46, Flurstücke 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 48

Der **Verkehrswert / Marktwert** wird zum Stichtag 17.03.2026 geschätzt auf **98.000 €**



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 Brüinig · 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. 7.20 auf dem mit acht Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück Am Sandberg 2 - 4, Hamberger Straße 57, 65 - 73, 51381 Leverkusen-Lützenkirchen einschließlich dem Stellplatz im Garagengeschoss Nr. 7.29 mit einem Miteigentumsanteil von 603,95/100.000 verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7.20 bezeichneten Wohnung im Haus Hamberger Straße 71 im 5. Obergeschoss hinten und Keller 7.20 sowie dem **Sondereigentum** an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 7.29 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz im Haus Hamberger Straße 71 (92,92/100.000 Miteigentumsanteil).

Einzelwerte: Es werden hier die Einzelwerte ausgewiesen, da dies das Zwangsversteigerungsgesetz so vorschreibt.
Die Einzelwerte setzen sich rein rechnerisch wie folgt zusammen:
Wohnung Nr. 7.20 **88.000 €**
Garagenstellplatz Nr. 7.29 **10.000 €**

Auftraggeber: Amtsgericht Leverkusen, Gerichtsstraße 9, 51379 Leverkusen.

Aktenzeichen des Auftraggebers: 42 K 9/25.

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

Tag der Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigung fand am 17.03.2026 um 8:30 Uhr statt.

Beendigung der Recherche: 17.03.2026.

Wertermittlungstichtag: 17.03.2026.

Qualitätstichtag: 17.03.2026.



2 Grundstücksmerkmale

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

2.1.1 Lagebeschreibung

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen.
Kreis:	Kreisfreie Stadt.
Stadt:	Leverkusen.
Stadtteil:	Lützenkirchen - mit ca. 13.000 Einwohnern.
Infrastruktur:	Lützenkirchen liegt zwischen dem Opladener und dem Burscheider Autobahnanschluss an die A 1 sowie unweit der Bundesstraße 51, die von Wuppertal nach Köln führt. Zudem verfügt Lützenkirchen neben ausreichenden Geschäften zur Erledigung des täglichen Bedarfs und mehreren Schulen über eine gute Verkehrsanbindung nach Leverkusen-Opladen, wo sich ein Krankenhaus, ein Bahnhof und eine Fußgängerzone befinden. Bis zur Leverkusener Innenstadt sind es ca. 10 km.
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsbereich Schöne Aussicht, ein Bereich in Lützenkirchen, welcher größtenteils in den 1970er Jahren entstand.
Am Sandberg / Hamberger Straße:	Die Straße des Bewertungsobjekts ist eine Anliegerstraße, die jedoch aufgrund der Vielzahl der dort vorhandenen mehrgeschossigen Mehrfamilienhäuser entsprechend frequentiert wird. Das Grundstück befindet sich auf der Nordseite.
Wohn- bzw. Geschäftslage / Lagequalität:	Als Wohnlage geeignet; als Geschäftslage nicht geeignet.
Umgebungsbebauung:	Viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen sowie fünf- bis siebengeschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern.
2.1.2 Gestalt und Form	
Zuschnitt und Topografie:	Zur Ostseite hin stark abfallendes, unregelmäßig geschnittenes und - aus Sicht der Straße – nach Norden ausgerichtetes Grundstück mit einer Straßenfront von ca. 320 m (siehe die Flurkarte in den Anlagen).
2.1.3 Erschließungszustand	
Erschließung:	Das Grundstück ist über die Straßen Am Sandberg und die Hamberger Straße erschlossen. Es handelt sich um öffentliche, vollständig fertiggestellte Straßen.



Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse in der Straße: In der Straße liegen Kanal, Wasser, Gas, Strom und Telefon.

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

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

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

Immissionen / benachbarte, störende Betriebe / sonstige Beeinträchtigungen: Keine.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Grundbuch

Grundbuchdaten: Der vom Amtsgericht bei Auftragserteilung mitgesandte, unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 01.08.2025 dient diesem Gutachten als Grundlage.

Die Grundakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen.

Bestandsverzeichnis: Miteigentumsanteil von 603,95/100.000 am u. g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7.20 bezeichneten Wohnung im Haus Hamberger Straße 71 im 5. Obergeschoss hinten und Keller 7.20 sowie ein Miteigentumsanteil von 92,92/100.000 am Grundstück verbunden mit dem Teileigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 7.29 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz im Haus Hamberger Straße 71.

Amtsgericht	Bezirk	Blatt	Gemarkung
Leverkusen	Lützenkirchen	6613, 6681	Lützenkirchen

Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung gemäß Grundbuch	Größe
	46	17	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Am Sandberg 4	878 m ²
	46	18	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Am Sandberg 2	948 m ²
	46	19	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Hamberger Straße 57	2.786 m ²
	46	20	Grünanlage, Bornheimer Straße	957 m ²
	46	21	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Hamberger Straße 65	2.153 m ²
	46	22	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Hamberger Straße 67	3.393 m ²
	46	23	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Hamberger Straße 69	1.946 m ²
	46	24	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Hamberger Straße 71	1.890 m ²
	46	48	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Hamberger Straße 73	2.120 m ²



Grundstücksgröße: **17.071 m²**

Hinweise im Bestandsverzeichnis: Das Miteigentum ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Bezüglich der PKW-Stellplätze bestehen Sondernutzungsrechte.

Im vorliegenden Fall wurde zu Gunsten der zu bewertenden Wohnung kein Sondernutzungsrecht vereinbart.

Sonstige Rechte im Bestandsverzeichnis: Keine

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

Grundbuchlich in Abt. II gesicherte Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 7: Über das Vermögen des Timo Schneider, geb. am 11.12.1979 ist das Insolvenzverfahren eröffnet; eingetragen am 11.03.2025.

Lfd. Nr. 8: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 07.07.2025.

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

2.2.2 Planungs- und baurechtliche Situation

Planungsrechtlich zulässige Nutzung: Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 24/77/III mit den Festsetzungen WR VII g 0,4, 1,2, FD, 0-5° und WR V o 0,4, 1,1, FD 0-5°, d. h. für die Häuser Am Sandberg 2 und 4 sowie Hamberger Straße 57 und 65 siebengeschossige, geschlossene Bauweise im reinen Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 1,2 und einem Flachdach mit einer maximalen Neigung von 5°. Bezogen auf die Häuser Hamberger Straße 67, 69, 71 und 73 gilt eine fünfgeschossige, offene Bauweise im reinen Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 1,1 und einem Flachdach mit einer maximalen Neigung von 5°. Der Bebauungsplan erlangte am 25.01.1985 Rechtskraft.

2.2.3 Entwicklungszustand

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

2.2.4 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Derzeitige Nutzung: 3-Zimmer-Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus.

Zukünftige, wirtschaftlichste Folgenutzung: 3-Zimmer-Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus.



2.2.5 Miet- bzw. Pachtverhältnisse

Miet- bzw. Pachtverhältnisse: Die zu bewertende Eigentumswohnung ist vermietet.



3 Das Gebäude

3.1 Gebäudebeschreibung des Gemeinschaftseigentums

3.1.1 Bauweise, Baukonzeption, Baujahr

Art des Gebäudes: Acht, teils freistehende, teils aneinander gebaute, unterkellerte 6- bis 7-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern. Die Häuser in der Hamberger Straße haben im Erdgeschoss jeweils ein Garagengeschoss. Insgesamt verfügt der Wohnkomplex über 173 Wohneinheiten, 65 Stellplätze in Garagengeschossen und 79 Stellplätze im Freien, welche per Sondernutzungsrecht einzelnen Wohnungen zugeteilt sind.

Art des Konstruktionssystems: Wandbausystem.

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

Art der Gebäudeerrichtung: Mauerwerksbau.

Bauakte: Die vom Sachverständigenbüro bei der Stadt Leverkusen beschafften Bauzeichnungen datieren aus dem Jahre 1992. Die Bauakte wurde von der Sachverständigen anlässlich der ersten Bewertung im Jahre 2005 eingesehen.

Demgemäß ergibt sich folgende Entwicklung:

Ursprungsbaujahr:	1972
Umwandlung in Wohnungs- und Teileigentum:	1992
Erneuerung der Heizungsanlage:	2014
Sanierung der Balkone:	unbekannt, nach 2018

In den Jahren 2006 bis 2015 wurden, sobald der Eigentümergemeinschaft die finanziellen Mittel für Instandhaltungen zur Verfügung standen, diese nach Dringlichkeit durchgeführt. Vielfach mussten notwendige Schäden jedoch auch mit Hilfe einer Sonderumlage finanziert werden.

So wurden in den Jahren 2006 bis 2015 nach und nach diverse Arbeiten vorgenommen wie das Erneuern der Eingangstürelemente, die teilweise Sanierung der Balkone, die teilweise Sanierung der Aufzüge, die teilweise Sanierung der Flachdächer, die Sanierung der Außentreppenanlagen. Die Maßnahmen wurden jedoch nicht durchgängig durchgeführt und teilweise stehen an den überarbeiteten Bauteilen wieder Arbeiten an.



Aufgrund von mehrmaligem Wechsel der WEG-Verwaltung erhielten wir über mehrere Jahre keine Informationen mehr zur Liegenschaft. Die letzte Zwangsversteigerung erfolgte im Jahre 2020. Seit 2018 wurden 64 Wohnungen veräußert. Nunmehr stehen wieder Zwangsversteigerungen an. Jedoch hat gerade die WEG-Verwaltung erneut gewechselt, so dass wir erneut nicht beurteilen können, ob und welche und in welchem Umfang seit 2016 Maßnahmen an den Gebäuden stattfanden.

3.1.2 Ausstattung und Ausführung

Fassade:	Verkleidung mit schwarzen Kunstschieferplatten.
Dach:	Flachdächer unbekannter Deckung, vermutlich Bitumendeckung aus dem Ursprungsbaujahr, keine Wärmedämmung.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken.
Hauseingangsbereich:	Weißer, kunststoffbeschichtete Aluminiumtürelemente mit Milchglaseinsatz an allen Hauseingangstüren des Wohnkomplexes, ausgestattet mit Klingel- und Gegensprechanlagen sowie nebenstehenden Ganzglaselementen. An den Häusern Am Sandberg 2 und 4 sowie Hamberger Straße 57 befinden sich außen neben den Hauseingangstüren Briefkastenanlagen. Bei den Häusern Hamberger Straße 65 bis 73 sind die Briefkästen im Türelement integriert.
Keller:	Betonbodenplatte mit gegossenen Wänden.
Treppenhaus:	In den Häusern Am Sandberg 2 und 4 sowie Hamberger Straße 57 einläufige, gerade Betontreppe mit Kunststeinstufen (vereinzelt Marmor) und Kunststoffhandlauf. Die Wände sind mit Rauputz und Anstrich versehen. Die Treppe zum Kellergeschoss ist ebenso gestaltet. In den Häusern Hamberger Straße 65 bis 73 zweiläufig gegenläufige Betontreppe mit Zwischenpodest, Kunststeinstufen und Kunststoffhandlauf. Die Wände sind mit Rauputz und Anstrich versehen. Die Treppe zum Kellergeschoss ist ebenso gestaltet.
Heizung:	Im Tiefkeller des Hauses Hamberger Straße 57 befindet sich die Heizzentrale für den gesamten Komplex. Sie konnte bisher nicht besichtigt werden. Die Anlage stammt aus dem Jahre 2014 und wird mit Gas betrieben.
Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum:	Keine.
Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum:	In den Häusern Am Sandberg 2 und 4 sowie Hamberger Straße 57 befinden sich ein Wasch-/Trockenraum sowie ein Fahrrad-/Kinderwagenraum im Kellergeschoss. In den Häusern Hamberger Straße 65 bis 73 befinden sich ein Waschraum, zwei Trockenräume sowie ein Fahrrad-/Kinderwagenraum im Kellergeschoss.



Außenanschlüsse am Gebäude:	Lichtauslässe an allen Hauseingängen.
Technische Einrichtungen:	In jedem Haus befindet sich ein 4-Personen-Aufzug aus dem Ursprungsbaujahr der jeweiligen Häuser.
<i>3.1.3 Nutzungseinheiten</i>	
Nutzungseinheiten:	173 Wohneinheiten.
<i>3.1.4 Zustand</i>	
Ausstattung:	Im Durchschnitt einfache Ausstattung.
Pflegezustand:	Die Immobilien befinden sich vielfach in einem veralteten und größtenteils in einem dem Ursprungsbaujahr entsprechenden Zustand. Eine kurz- bis mittelfristige Anpassung an die heutigen Standards wird als notwendig erachtet. Hierzu gehört auch die Verbesserung der Energieeffizienz der technischen Gebäudeausstattung (Heizung, Warmwasseraufbereitung, Elektrik, Kommunikations- und Fernsteuertechnik) sowie der Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Dach).
Baumängel am Gemeinschaftseigentum:	Keine ersichtlichen.
Bauschäden und Maßnahmen, die zu Investitionen führen am Gemeinschaftseigentum:	<p>Es stehen seit Jahren diverse Sanierungsmaßnahmen an. So bedürfen immer noch teilweise die Dächer, die Balkone, die Fenster, die Treppenhäuser, die Aufzüge sowie die Leitungen (Heizung, Wasser, Strom) einer Erneuerung. Auch eine Sanierung der Fassaden ist angezeigt. In den vergangenen Jahren wurden – aufgrund der schlechten finanziellen Situation der Eigentümergemeinschaft – nur die absolut notwendigsten Investitionen vorgenommen. Es konnte jedoch in den Jahren 2013 – 2015 festgestellt werden, dass sich der Zustand verbessert hatte. Die Objekte sowie die Außenanlagen wurden regelmäßig gepflegt und sauber gehalten. Die finanzielle Lage der Eigentümergemeinschaft hatte sich verbessert und im Jahre 2013/2014 konnte erstmals eine Rücklage angespart werden. So wurden dann im Jahre 2015 auch erneut diverse Aufzugsanlagen, einige Dachvorbauten sowie einige Entwässerungskanäle saniert.</p> <p>Für das Jahr 2016 hatte die Eigentümergemeinschaft eine neue WEG-Verwaltung gewählt. 2017 wurde erneut eine neue WEG-Verwaltung gewählt. Seit 2016 macht die Liegenschaft wieder einen schlechteren Eindruck; die Außenanlagen sind ungepflegt, auf den PKW-Stellplätzen stehen abgemeldete Autos und Wohnwagen, Sperrmüll liegt herum, Briefkästen sind überfüllt, es gibt keinen Hausmeister mehr.</p> <p>Vor kurzem wurde erneut eine neue WEG-Verwaltung eingesetzt. Diese konnte uns zwar Energieausweise und Hausgeldabrechnungen sowie den aktuellen Wirtschaftsplan vorlegen, nicht jedoch die Protokolle der Eigentümerversammlungen der Jahre 2022, 2023, 2024 und 2025. Auch geht aus den Abrechnungen nicht der</p>



Stand der Instandhaltungsrücklage hervor.

Auffallend ist lediglich, dass die Anzahl der freihändigen Verkäufe abnimmt (2025 waren es bisher 3 Wohnungen), während es nun wieder zu Zwangsversteigerungen (bisher ebenfalls 3 Anträge) kommt.

Für die aufgezeigten Maßnahmen würde üblicherweise ein Wertabschlag vorgenommen und bei der Verkehrswertfindung unter den „besonderen wertbeeinflussenden Umständen“ in Ansatz gebracht. Da die Maßnahmen aus der geringen Rücklage nicht bezahlt werden können, müssten sie über eine Sonderumlage finanziert werden. Dies ist aber offensichtlich derzeit nicht von der Eigentümergemeinschaft gewollt. Weitergehende Erläuterungen zur finanziellen Situation der Eigentümergemeinschaft finden sich unter Punkt 6.4.8 des Gutachtens.

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 23.05.2024 wurde für das Haus ein Energieausweis auf der Basis des Energieverbrauchs erstellt. Er stuft das Haus mit einem Endenergiebedarf¹ von 230,7 kWh/(m² x a) [Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr] und einem Primärenergiebedarf² von 253,7 kWh/(m² x a) ein. Der Energieverbrauch für die Warmwassergewinnung ist pauschal enthalten.

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

¹ 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.

² 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.



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

Forderungen der Bundesimmissionsschutz-Verordnung: Gemäß Bundesimmissionsschutz-Verordnung sind solche Gas- oder Öl-Heizkessel/-thermen auszutauschen, die bei bis zu 25 kW Nennwärmeleistung einen Abgasverlust von 11 % überschreiten; bei bis zu 50 kW Nennwärmeleistung einen Abgasverlust von 10 % überschreiten und bei über 50 kW Nennwärmeleistung einen Abgasverlust von 9 % überschreiten.³ Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass nach einer Wartung bzw. Reinigung der Anlage die Grenzwerte in einer zweiten Messung eingehalten werden. Auch kann es sein, dass bei dem Kessel / der Therme lediglich eine neue Regelanlage eingebaut, die Brennerleistung reduziert oder die Brenneinstellung verändert werden muss.

Die letzte Wartung der Heizungsanlage ist unbekannt, ebenso die letzte Messung des Abgasverlustes durch den Schornsteinfeger. Insofern kann nicht beurteilt werden, ob die Vorgaben der Verordnung eingehalten werden.

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

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

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

(3) ...

(4) ...

Teile der Dächer sind saniert und somit auch gedämmt. Die noch ausstehenden Dächer werden nach und nach saniert, sobald die finanziellen Mittel zur Verfügung stehen.

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



Im Zuge des Einbaus der neuen Heizungsanlage im Jahre 2014 wurden die Leitungen gedämmt.

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

(1) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.

(2) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.

(4) ...

(5) ...

Im vorliegenden Fall ist eine Heizungsanlage gemäß Absatz 3 (Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel) im Gebäude installiert, so dass die Vorschriften entfallen.

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: Das Haus Hamberger Straße 57 ist nicht barrierefrei zugänglich. Die anderen Häuser haben jeweils ein Eingangspodest, an welches man eine Rampe stellen könnte. Die Etagen der Häuser Hamberger Straße 65 – 73 sind durch die Aufzüge barrierefrei erreichbar. Die Aufzüge sind jedoch so beengt, dass lediglich ein üblich großer Rollstuhl allein ohne weitere Begleitung hinein passt. Die Häuser Am Sandberg 2 und 4 haben keine Aufzüge und sind somit nicht barrierefrei.

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 möglich.

3.1.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Die Häuser sind an Kanal, Wasser, Gas, Strom und Telefon angeschlossen.

Außenanschlüsse auf dem Grundstück:

Keine.

Befestigte Flächen:

Zuwegungen zu den Hauseingängen, Zufahrt zu den Garageneinfahrten sowie PKW-Stellplätzen, meist asphaltiert, teils mit Betonplatten ausgelegt.



Einfriedungen: Keine.

Gartenanlage und Aufwuchs: Rasen, Büsche, Zierpflanzen sowie niedere Gehölze und einige Bäume.

3.1.7 Allgemeine Beurteilung der Gesamtanlage

Resümee: Mehrfamilienhaus-Komplex bestehend aus acht teils sechs-, teils siebengeschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 173 Wohnungen, 65 Stellplätzen in Garagengeschossen und 79 Stellplätzen im Freien. Der Gesamtkomplex wurde vermutlich im Zeitraum 1971 bis 1972 erbaut. Die Häuser befinden sich in einem veralteten Zustand. Sanierungen der Fassaden, der Dächer, der Aufzüge, der Fenster sowie der Leitungen (Strom, Wasser, Heizung) stehen an, übersteigen jedoch die Finanzkraft der Eigentümergemeinschaft.

3.2 Beschreibung der Eigentumswohnung (Sondereigentum)

3.2.1 Ausstattung und Ausführung

Lage der Eigentumswohnung im Gebäude / Orientierung: Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im 5. Obergeschoss hinten und ist im Aufteilungsplan mit Nr. 7.20 bezeichnet.

Raumaufteilung: Die Wohnung teilt sich auf in Flur, Gäste-WC, Bad, Küche, zwei Schlafzimmer, Wohnbereich und Loggia.

Wohnungseingangstür: Weiß lasierte Holztür in Stahlzarge mit Spion.

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

Innentüren: Holztüren in Holzzargen mit Oberlicht.

Innenansichten der Wände und Decken: Wände: Tapete mit Anstrich in weiß.
Decken: Anstrich in weiß.

Fußböden: Fliesen in Flur, Gäste-WC, Bad, Küche und Wohnzimmer, in den beiden Schlafzimmern Laminat.

Elektroinstallationen: Je Raum eine Deckenbrennstelle und einige Steckdosen.

Heizkörper: Flachkonvektoren mit Thermostatventilen.

Wärmemengenzähler sind vorhanden.

Sanitärinstallationen: Das Gäste-WC ist gemäß Angaben der Mieterin nicht mehr funktionsfähig und wurde daher zur Abstellkammer umgenutzt.

Zudem ist ein Bad mit Wanne, Toilette, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss vorhanden; Boden hellbeige gefliest; Wände hellbeige gefliest; Sanitärobjekte in bahama-beige und weiß; die Belüftung erfolgt über ein Fenster.



	Wassermengenzähler sind vorhanden.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen gemeinsamen Durchlauferhitzer für Bad und Küche.
Küchenausstattung:	Die Küche ist gefliest und verfügt an einer Wand über einen Fliesenspiegel. Die Kücheneinrichtung steht im Eigentum der Mieter.
Besondere Bauteile im Sondereigentum:	Loggia.
Ausstattung Loggia und Lau- engang:	Betonbodenplatte mit Kunstharzboden sowie Brüstung aus Metallgeländern mit Sichtschutz.
Kellerraum im Sondereigentum:	Holzverschlag im Kellergeschoss, welcher nicht besichtigt werden konnte.
Stellplatz im Garagenge- schoss:	Es handelt sich um einen separat abgemauerten Garagenplatz im Garagengeschoss mit separatem Garagentor, welcher rückwärtig befahrbar ist. Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden.
Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeein- flussende Umstände:	Keine.
<i>3.2.2 Zustand</i>	
Innere und äußere Ausstat- tung:	Die Wohnung befindet sich in einem mittleren Ausstattungsstandard.
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.
Belüftungsmöglichkeiten:	Die Belüftung erfolgt in der Regel über übliche Fenster mit Dreh-/Kippmechanismus.
Pflegezustand:	Die Wohnung befindet sich in einem mäßig gepflegten Zustand.
Baumängel am Sondereigentum:	Keine ersichtlichen.
Bauschäden und Maßnah- men am Sondereigentum, die zu Investitionen führen:	Das Gäste-WC ist gemäß Angaben der Mieterin nicht mehr funktionsfähig. Es kann allerdings auch weiterhin als Abstellraum genutzt werden. In einem der Schlafzimmer ist die Abdeckung des Heizkörpers



verbogen und steht zur Erneuerung an.

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.

3.2.4 Allgemeine Beurteilung der Wohnung

Resümee: Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im Haus Hamberger Straße 71 im 5. Obergeschoss hinten. Die Wohnung teilt sich auf in Flur, Gäste-WC, Bad, Küche, zwei Schlafzimmer, Wohnbereich und Loggia. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Ein separat abschließbarer Stellplatz im Garagengeschoss ist ebenfalls im Zwangsversteigerungsumfang enthalten.



4 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

4.1 Grundstücksgröße

Das Grundstück hat eine Größe von **17.071 m²**

4.2 Bebaute Fläche

3.275 m²

4.3 Geschossfläche

16.185 m²

4.4 Grundflächenzahl (GRZ)

$$\frac{\text{Bebaute Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{3.275 \text{ m}^2}{17.071 \text{ m}^2} = \mathbf{0,2}$$

4.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

$$\frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{16.185 \text{ m}^2}{17.071 \text{ m}^2} = \mathbf{0,9}$$

4.6 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

$$\frac{\text{Wertrelevante Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{16.185 \text{ m}^2}{17.071 \text{ m}^2} = \mathbf{0,9}$$

4.7 Wohn- bzw. Nutzungsflächen

Gesamte Wohnfläche: ca. **12.370 m²**

Die zu bewertende Eigentumswohnung hat eine Wohnfläche von: **78 m²**

Nutzfläche (Keller): ca. **7 m²**

4.8 Brutto-Grundfläche (BGF)

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

Gesamte Brutto-Grundfläche Wohnhäuser: ca. **20.600 m²**

4.9 Rohertrag

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist vermietet.



Mieteinheit	Art	Fläche	Miete in €/m ²	Miete in €/Monat	Miete in €/Jahr
Wohnung Nr. 7.20	3-Zi.-Wohnung	78 m ²	≈ 9,35 €	729,00 €	8.748,00 €
Tatsächlicher Rohertrag				729,00 €	8.748,00 €

Ob und wenn ja, an wen und zu welchem Mietzins die Garage vermietet ist, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

4.10 Aufstellung der Hausgelder

Hausgeld

- insgesamt pro Monat: **968,00 €**
- pro Quadratmeter pro Monat: **12,10 €**

Jährliche Zuführung zur Rücklage:

180.000,00 €

In Bezug auf die zu bewertende Eigentumswohnung sind das anteilig

- insgesamt pro Jahr: **1.254,37 €**

4.11 Besonderer Hinweis zur finanziellen Situation der Eigentümergemeinschaft

Neben den bisher erwähnten Gegebenheiten ist die finanzielle Situation der Eigentümergemeinschaft wertmäßig zu berücksichtigen. Diese lässt sich wie folgt charakterisieren:

In den 2000er Jahren wurde die eigentlich auf dem Papier angesammelte Instandhaltungsrücklage für die Bezahlung aufgelaufener Verbindlichkeiten bei Handwerker- und Energiezulieferungsunternehmen sowie zur Reduzierung der Wohngeldrückstände genutzt. Diverse Eigentümer hatten Privatinsolvenz angemeldet, so dass monatlich neue Wohngeldrückstände aufliefen, die per Sonderumlage von den übrigen Eigentümern finanziert werden mussten.

Dringend notwendige Sanierungsmaßnahmen (Sanierung der Dächer, der Balkone, der Heizungs-, Wasser- und Stromleitungen sowie der Aufzüge) wurden auf das absolut notwendige Maß reduziert, so dass sich der Allgemeinzustand der Häuser weiter verschlechterte.

Mit den Jahren konnten die Verbindlichkeiten abgebaut werden, so dass im Jahre 2014 erstmals eine Rücklage angespart wurde. Auch konnte in den Jahren 2013 - 2015 festgestellt werden, dass sich der Zustand verbessert hatte. Die Objekte sowie die Außenanlagen wurden regelmäßig gepflegt und sauber gehalten. Zudem wurden im Jahre 2015 diverse Aufzugsanlagen, einige Dachvorbauten sowie einige Entwässerungskanäle saniert.

Für das Jahr 2016 hatte die Eigentümergemeinschaft eine neue WEG-Verwaltung gewählt. Seitdem macht die Liegenschaft wieder einen schlechteren Eindruck; die Außenanlagen sind ungepflegt, auf den PKW-Stellplätzen stehen abgemeldete Autos und Wohnwagen, Sperrmüll liegt herum, Briefkästen sind überfüllt; der Hausmeister ist nicht mehr tätig.

Dennoch waren die Zwangsversteigerungen in den Jahren 2016 bis 2020 stark rückläufig und es wurde eine nicht unwesentliche Zahl an Wohnungen frei veräußert.

2024 wurde beschlossen, die Beheizung der Häusern Nrn. 65 - 73 von den Häusern Am Sandberg / Hamberger Straße 57 abzukoppeln. Die Anlage für die Häuser Am Sandberg / Hamberger Straße 57 könnte dann reduziert laufen und wäre nicht mehr so anfällig. Die Häuser Nrn. 65 - 73 sollten über je eine Wärmepumpe beheizt werden. Dieser Beschluss wurde 2025 wieder gekippt. Die Gründe sind nicht bekannt. Zudem wurde 2025 erneut eine neue WEG-Verwaltung bestimmt, welche sich nun erstmal einen Überblick verschaffen muss.

Zwar liegen uns die letzte Hausgeldabrechnung und ein Wirtschaftsplan vor, jedoch geht aus diesen Unterlagen nicht der aktuelle Stand der Instandhaltungsrücklage hervor. Auch die neue WEG-Verwaltung hat uns diesen bisher nicht mitgeteilt.



Bisher haben wir die überhöhten Bewirtschaftungskosten bzw. Rücklagenzuführungen durch Kapitalisierung über eine Laufzeit von 15 Jahren wertmäßig berücksichtigt. Wir waren davon ausgegangen, dass diese überhöhten Kosten so lange bestehen bleiben, wie die notwendigen Sanierungsmaßnahmen nicht in vollem Umfang durchgeführt wurden. Zudem hatten wir die überhöhten Betriebskosten für die Mieter in gleicher Weise wertmäßig berücksichtigt.

Diese Vorgehensweise kann aufgrund der mangelnden Auskünfte bzw. Zahlen der WEG-Verwaltung nicht mehr durchgeführt werden. Daher behelfen wir uns mit einem **pauschalen Risikoabschlag in Höhe von 20 %**.

4.12 Anteilige Grundstücksfläche der Eigentumswohnung

Entsprechend dem Miteigentumsanteil von 603,95/100.000 und einem Miteigentumsanteil für die Stellplatz im Garagengeschoss von 92,92/100.000 entfällt auf die Eigentumswohnung eine anteilige Grundstücksfläche von **119 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 2010⁴ 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

⁴ Vor 2010 bestanden andere Verordnungen und Richtlinien zur Wertermittlung, welche hier aber nicht mehr zitiert werden und in Teilbereichen lediglich für zurückliegende Wertermittlungsstichtage 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.



müssen. Damit, aber auch schon mit den Modellen der AGVGA, wurde der Spielraum der Gutachterausschüsse erheblich verkleinert. Dies macht die abgeleiteten Faktoren bei benachbarten Gutachterausschüssen vergleichbar und verbessert somit das Ergebnis des ausgewerteten Datenmaterials im Allgemeinen.

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

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



5.2 Eingangswerte für die Bodenwertermittlung

5.2.1 Erläuterungen

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

5.2.2 Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Der vom Gutachterausschuss für Grundstücke in der Lage des Bewertungsobjekts abgeleitete Bodenrichtwert zum 01.01.2025 mit folgender Definition: W II-IV 1,0, d. h. zwei- bis viergeschossige Wohnhausbebauung mit einer Geschossflächenzahl von 1,0, erschließungsbeitragsfrei liegt bei **410,00 €/m²**.

5.2.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

Die Merkmale des vorgenannten Richtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks bis auf den Wertermittlungstichtag, die Lage und die wertrelevante Geschossflächenzahl hinreichend genau überein. Als Ausgangsbasis für die weitere Berechnung wird der vom Gutachterausschuss abgeleitete Wert von 410,00 €/m² verwandt, der im Folgenden schrittweise umgerechnet wird.

5.3 Ermittlung des Bodenwerts

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

Wertbeeinflussende Abweichungen:

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2025		410,00 €/m ²
Wertsteigerung/Wertminderung aufgrund fehlender/bereits erfolgter Erschließung		0,00 €/m ²
Bodenrichtwert	- erschließungsbeitragsfrei -	410,00 €/m ²
Bodenwertsteigerung in Prozent pro Jahr	0,00 %	
Differenz der Tage zwischen Richtwert und Stichtag	440 / 365	0,00 €/m ²
Angepasst an die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag		410,00 €/m ²
Anpassung an den Zustand des Bewertungsgrundstücks		
· Lage	-10,00 %	-41,00 €/m ²
· GFZ-Umrechnung	Wertzahlen	
wertrelevante Geschossflächenzahl Bewertungsgrundstück	0,9	0,9700
wertrelevante Geschossflächenzahl Richtwertgrundstück	1,0	1,0000
	Summe	356,70 €/m ²
Objektspezifischer, relativer Bodenwert am Stichtag	rund	357 €/m²

5.3.2 Ermittlung des absoluten Bodenwerts

Auf der Grundlage des relativen Bodenwerts wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 17.03.2026 wie folgt berechnet:

Die Grundstücksfläche mit einer Größe von 17.071 m² multipliziert mit dem relativen Bodenwert in Höhe von 357 €/m² hat einen absoluten, objektspezifisch angepassten Bodenwert von **6.094.347 €**.



Bei einem Miteigentumsanteil für die Eigentumswohnung von 603,95/100.000 und einem Miteigentumsanteil für den Stellplatz im Garagengeschoss von 92,92/100.000 liegt der anteilige Bodenwert der Eigentumswohnung bei **rund 42.470 €.**



5.4 Berechnung des Verfahrenswerts im Ertragswertverfahren / Ertragswert

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert wird zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2026 wie folgt ermittelt:

		<u>Eigentumswohnung</u>
Rohertrag		7.860 €
Bewirtschaftungskosten	–	<u>1.735 €</u>
Reinertrag	=	6.125 €
Bodenwertverzinsung - 3,50 % vom objektspezifischen anteiligen Bodenwert 42.470 €	–	<u>1.486 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ⁵	=	4.639 €
Barwertfaktor - bei 3,50 % Liegenschaftszinssatz und 27 Jahren Restnutzungsdauer	×	<u>17,2854</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	≈	80.187 €
Objektspezifischer anteiliger Bodenwert der Eigentumswohnung	+	<u>42.470 €</u>
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert nach Marktanpassung	=	122.657 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	+/-	<u>0 €</u>
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert	≈	122.657 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: - Risikoabschlag aufgrund der unbekanntenen finanziellen Situation der Eigentümergeinschaft	–	<u>24.531 €</u>
Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert	≈	98.126 €
Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert der Eigentumswohnung	rund	98.000 €

⁵ 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 98.000 € ermittelt.

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

Diese Ergebnisse liegen im Rahmen der statistischen Auswertungen des Gutachterausschusses sowie im Bereich der Auswertungen von Internetportalen, die die Entwicklung von Angebotspreisen untersuchen. Zudem hat der Gutachterausschuss der Stadt Leverkusen Vergleichswerte für Eigentumswohnungen abgeleitet. Diese liegt objektspezifisch angepasst bei 86.000 €.

Der Verkehrswert / Marktwert für die Eigentumswohnung Nr. 7.20 auf dem mit acht Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück Am Sandberg 2 - 4, Hamberger Straße 57, 65 - 73, 51381 Leverkusen-Lützenkirchen einschließlich dem Stellplatz im Garagengeschoss Nr. 7.29 wird zum Wertermittlungstichtag 17.03.2026 geschätzt auf

98.000 €

(Achtundneunzigtausend Euro).

Das entspricht (inklusive des Werts des Garagenstellplatzes) bei 78 m² Wohnfläche einem Wert von 1.256 €/m² oder dem 12,5-fachen Jahresrohertrag und dem 16,0-fachen Jahresreinertrag.



Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage der Baupläne aus der Bauakte.

Häuser Hamberger Straße 65 - 73 - Wohnungen hinten (Typ D / Nrn. 4, 8, 12, 16, 20, 24))

Flur	1,56 m x 1,235 m + 2,06 m x 2,98 m + 1,485 m x 1,365 m	=	10,09 m ²
Abstellkammer	1,235 m x 0,92 m	=	1,14 m ²
Gäste-WC	1,65 m x 0,99 m	=	1,63 m ²
Bad	3,01 m x 1,92 m	=	5,78 m ²
Küche	3,59 m x 2,04 m	=	7,32 m ²
Schlafen I	4,635 m x 3,55 m	=	16,45 m ²
Schlafen II	4,635 m x 2,20 m + 1,285 m x 2,30 m	=	13,15 m ²
Wohnen	2,235 m x 3,40 m + 4,025 m x 3,90 m	=	23,30 m ²
	Zwischensumme		78,86 m ²
	abzgl. 3 % Putz		76,49 m ²
Balkon	1,75 m x 3,40 m x 0,25	=	1,49 m ²
	Wohnfläche		77,98 m²



Fotos - Ansichten und Garten⁷



⁷ Aus Datenschutz- und Persönlichkeitsgründen werden in dieser Zusammenfassung keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

