

ZUSAMMENFASSUNG GUTACHTEN



BRÜNIG
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

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 25.11.2025

Unser Zeichen: 7325046

Aktenzeichen Gericht: 42 K 11/25

des 26/1.000 Miteigentumsanteils (Eigentumswohnung Nr. 7) an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks Carl-Leverkus-Straße 8, 51373 Leverkusen - Wiesdorf

Amtsgericht Leverkusen, Grundbuch von Wiesdorf, Gemarkung Wiesdorf, Blatt 6647, Flur 8, Flurstücke 54, 55, 57

Der **Verkehrswert / Marktwert** wird zum Stichtag 17.09.2025 dem äußeren Anschein nach geschätzt auf **135.000 €**



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. 7 auf dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück Carl-Leverkus-Straße 8, 51373 Leverkusen - Wiesdorf mit einem Miteigentumsanteil von 26/1.000 verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 gekennzeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss und dem Kellerraum und dem **Sondernutzungsrecht** an dem Kfz-Stellplatz St 17 des Lageplans im Parkhof.

Auftraggeber: Amtsgericht Leverkusen, Gerichtsstraße 9, 51379 Leverkusen.

Aktenzeichen des Auftraggebers: 42 K 11/25.

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 Ortsbesichtigungen fand am 17.09.2025 um 12 Uhr und am 10.11.2025 um 8:00 Uhr statt.

Hinweis: Die Bewertung der Eigentumswohnung erfolgt dem äußeren Anschein nach, da den Sachverständigen kein Zutritt gewährt wurde.

Beendigung der Recherche: 25.11.2025.

Wertermittlungstichtag: 17.09.2025.

Qualitätsstichtag: 17.09.2025.



2 Grundstücksmerkmale

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

2.1.1 Lagebeschreibung

| | |
|--|--|
| Bundesland: | Nordrhein-Westfalen. |
| Kreis: | Kreisfreie Stadt. |
| Stadt: | Leverkusen. |
| Stadtteil: | Wiesdorf - mit ca. 18.700 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: | Das Bewertungsobjekt liegt in Verlängerung der Wöhlerstraße, welche die Leverkusener Fußgängerzone von hinten erschließt; bzw. in der Parallelstraße zur Hauptstraße, welche in Verlängerung der Fußgängerzone in westlicher Richtung verläuft. |
| Carl-Leverkus-Straße: | Die Straße des Bewertungsobjekts ist eine Durchgangsstraße. Das Grundstück befindet sich auf der Nordseite am Anfang der Straße. Es handelt sich um eine Einbahnstraße. |
| Wohn- bzw. Geschäftslage / Lagequalität: | Als Wohnlage geeignet; als Geschäftslage geeignet. |
| Umgebungsbebauung: | Viergeschossige Wohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser, vielfach mit ausgebauten Dachgeschossen; gegenüberliegend ein Supermarkt und im weiteren Verlauf die Fußgängerzone Leverkusen. |
| 2.1.2 Gestalt und Form | |
| Zuschnitt und Topografie: | Niveaugleiches, unregelmäßig geschnittenes und - aus Sicht der Straße - nach Norden ausgerichtetes Grundstück mit einer Straßenfront von ca. 27,19 m. |
| 2.1.3 Erschließungszustand | |
| Erschließung: | Das Grundstück ist über die Carl-Leverkus-Straße erschlossen. Es handelt sich um eine öffentliche, vollständig fertiggestellte Straße. |



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

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

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

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

Grenzverhältnisse / nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten: Das Objekt ist ein beidseitig angebautes Gebäude.

Immissionen / benachbarte, störende Betriebe / sonstige Beeinträchtigungen: Über die üblichen Lärm- und Feinstaubimmissionen in Kerngebieten hinaus ist nicht mit außergewöhnlichen Belastungen zu rechnen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Grundbuch

Grundbuchdaten: Der vom Amtsgericht bei Auftragserteilung mitgesandte, unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 29.04.2025 dient diesem Gutachten als Grundlage.

Die Grundakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen.

Bestandsverzeichnis: Miteigentumsanteil von 26/1.000 am u. g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 gekennzeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss und dem Kellerraum.

| Amtsgericht | Bezirk | Blatt | Gemarkung |
|-------------|----------|-------|-----------|
| Leverkusen | Wiesdorf | 6647 | Wiesdorf |

| Nr. | Flur | Flurstück | Nutzung gemäß Grundbuch | Größe |
|-----|------|-----------|--|--------------------|
| 1 | 8 | 54 | Gebäude- und Freifläche Carl-Leverkus-Straße 8 | 617 m ² |
| | 8 | 55 | Gebäude- und Freifläche Carl-Leverkus-Straße 8 | 186 m ² |
| | 8 | 57 | Gebäude- und Freifläche Carl-Leverkus-Straße 8 | 39 m ² |

Grundstücksgröße: **842 m²**

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

Es sind Sondernutzungsrechte begründet worden.



Im Bestandsverzeichnis wurde mit Datum vom 24.06.2013 der Wohnung Nr. 7 das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz St 17 des Lageplans im Parkhof zugeordnet.

Sonstige Rechte im Bestandsverzeichnis:

Keine Eintragung.

Hinweis:

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

Grundbuchlich in Abt. II gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1: Wegerecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Wiesdorf Flur 8 Flurstück 59; eingetragen am 14.06.1984.

Lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 29.04.2025.

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

Anmerkung zu Abt. III:

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

2.2.2 Planungs- und baurechtliche Situation

Planungsrechtlich zulässige Nutzung:

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks wurde kein Bebauungsplan erstellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demzufolge nach den Planersatzvorschriften der §§ 34 und 35 Baugesetzbuch. Diese unterscheiden zwischen dem 'im Zusammenhang bebauten Ortsteil' (Innenbereich) und dem Außenbereich.

Das Bewertungsobjekt liegt im **Innenbereich** nach § 34 Baugesetzbuch. Dort muss sich ein Vorhaben in die gegebene (vorhandene) Bebauung einfügen. Diese ersetzt als Zulässigkeitsmaßstab die Bebauungsplanfestsetzungen. Das Einfügen in die Umgebungsbebauung gilt hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren. Ferner darf das städtebauliche Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Die Umgebungsbebauung bestimmt somit die Zulässigkeitskriterien; je homogener sich eine vorhandene Bebauung darstellt, um so mehr Anpassung an diese Bebauung ist zu verlangen.



Entspricht die Umgebungsbebauung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung, spricht man von typenreinen Baugebieten. Ein solches wird baurechtlich so behandelt, als bestünde für dieses Gebiet ein Bebauungsplan mit der entsprechenden Baugebietsfestsetzung. Es sind dann lediglich die Anlagen allgemein oder ausnahmsweise zulässig, die die entsprechende Baugebietsbestimmung der Baunutzungsverordnung aufführt (siehe die Definition weiter unten).

Umgebungsbebauung: Viergeschossige Wohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser, vielfach mit ausgebauten Dachgeschossen; gegenüberliegend ein Supermarkt und im weiteren Verlauf die Fußgängerzone Leverkusen. Das Gebiet weist die Merkmale eines Kerngebiets (MK) auf.

2.2.3 Entwicklungszustand

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

2.2.4 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Derzeitige Nutzung: Appartement in einem Wohn-/Geschäftshaus.

Zukünftige, wirtschaftlichste Folgenutzung: Appartement in einem Wohn-/Geschäftshaus.

2.2.5 Miet- bzw. Pachtverhältnisse

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

Da weder von der Eigentümerin oder der WEG-Verwaltung Informationen bezüglich der Wohnung offengelegt wurden noch der Mieter bzw. die Mieterin ausfindig gemacht werden konnte, können keine Angaben zur aktuell erzielten Miete und dem Mietvertrag gemacht werden.



3 Das Gebäude

3.1 Gebäudebeschreibung des Gemeinschaftseigentums

3.1.1 Bauweise, Baukonzeption, Baujahr

Art des Gebäudes: Beidseitig angebautes, unterkellertes, 4-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden (22 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten), 11 Stellplätze in der Tiefgarage und 13 Stellplätze im Freien; aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentum.

Art des Konstruktionssystems: Wandbausystem.

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

Art der Gebäudeerrichtung: Vermutlich Mauerwerksbau.

Bauakte: Die vom Sachverständigenbüro angeforderten Bauzeichnungen aus der Grundakte beim Amtsgericht datieren aus dem Jahre 2011.

Die Bauakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen.

Den Sachverständigen wurde kein Zutritt zum Gebäude gewährt, so dass die Bewertung dem äußeren Anschein nach erfolgt.

Angaben darüber, wann und welche Modernisierungs- oder Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt wurden, können aufgrund der Bewertung dem äußeren Anschein nach nicht gemacht werden.

Historie: Vermutlich ergibt sich in etwa folgende Entwicklung:

| | |
|-----------------------------------|--|
| Erstellung der Baupläne: | Unbekannt |
| Baugenehmigung: | Unbekannt |
| Rohbauabnahme: | Unbekannt |
| Schluss- bzw. Gebrauchsabnahme: | Unbekannt |
| Abgeschlossenheitsbescheinigung: | Unbekannt (zum Zeitpunkt der Erstellung der Teilungserklärung lag sie ausdrücklich noch nicht vor) |
| Teilungserklärung: | 25.02.2011 |
| 1.Änderung der Teilungserklärung: | 01.04.2011 |
| 2.Änderung der Teilungserklärung: | 18.06.2015 |
| Ursprungsbaujahr ¹ : | Unbekannt, vermutlich 1999, da der Aufzug im Haus aus dem Jahre 1999 stammt |

¹ 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: | Mauerwerk, bei einem Baujahr von 1999 ist eine Wärmedämmung vorhanden, im Erdgeschoss Verklinkerung in weiß und rot und in den Obergeschossen Putz mit weißem und rotem Anstrich zur Straße hin, rückwärtig nur weiß. Zudem zur Straße hin drei Erker; rückwärtig Balkone. |
| Dach: | Satteldach mit Betondachpfanneneindeckung; oben abgeflacht und vermutlich mit Foliendeckung; bei einem Baujahr von 1999 sind Wärmedämmung, Unterspannbahn und Dampfsperre vorhanden. Straßenseitig drei und rückwärtig zwei aufgemauerte Satteldachgauben. |
| Keller: | Betonbodenplatte mit gegossenen Außenwänden; Innenwände teils gegossen, teils gemauert. Es konnten einige Flure sowie die Waschküche besichtigt werden. |
| Geschossdecken: | Stahlbetondecken. |
| Hauseingangsbereich: | Hauseingangstür aus kunststoffbeschichtetem Aluminium mit Milchglaseinsatz; feststehenden Seitenteilen im gleichen Stil; Klingel- und Gegensprechanlage; Briefkasten außen in die Wände eingelassen; Außenbeleuchtung; Eingangsüberdachung durch zurückversetzten Eingang; Eingangspodest mit Granitbelag. Die beiden Teileigentume haben jeweils eine separate Eingangstüre. |
| Treppenhaus: | Dreiläufige Betontreppe mit Zwischenpodesten, welche um den Aufzugsschacht herumführt; belegt mit Steinzeug; Wände verputzt mit weißem Anstrich. Die Treppe führt vom Kellergeschoss bis in den Spitzboden. |
| Heizung: | Unbekannt. |
| Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum: | Gauben, Balkone. An Gemeinschaftsräumen sind ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im Erdgeschoss sowie eine Waschküche im Kellergeschoss vorhanden. |
| Außenanschlüsse am Gebäude: | Lichtauslässe am Hauseingang und an der Tiefgarageneinfahrt. |
| Technische Einrichtungen: | Ein Personenaufzug vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss. Der Spitzboden ist lediglich über das Treppenhaus erreichbar. Der Aufzug der Marke Otis hat eine Kapazität von 630 kg bzw. 8 Personen. |

3.1.3 Nutzungseinheiten

Nutzungseinheiten: 22 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten.



3.1.4 Zustand

| | |
|---|--|
| Ausstattung: | Unbekannt. Dem äußeren Anschein nach handelt es sich um eine übliche Ausstattung der 1990er Jahre. |
| Pflegezustand: | Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. |
| Baumängel am Gemeinschaftseigentum: | Unbekannt. |
| Bauschäden und Maßnahmen, die zu Investitionen führen am Gemeinschaftseigentum: | Unbekannt. |

3.1.5 Energetischer und technischer Zustand

| | |
|---------------------------|---|
| Energetische Ausstattung: | <p>Es wird vermutet, dass die energetische Ausstattung den üblichen Gegebenheiten im Jahr 1999 entspricht.</p> <p>Technische Einrichtungen wie Wärmepumpe, Lüftungsanlage, Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung, Regenwasseraufbereitung oder Photovoltaikanlage sind nicht vorhanden. Auch Dachbegrünungen oder versickerungsfähige Versiegelungsflächen sind nicht vorhanden.</p> |
| Energieausweis: | <p>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.</p> <p>Weder die Eigentümerin noch die WEG-Verwaltung haben einen Energieausweis zur Verfügung gestellt.</p> |
| Barrierefreiheit: | <p>Bisher ist nicht definiert, was Barrierefreiheit im Einzelnen bedeutet. Es gibt jedoch einige Anhaltspunkte:</p> <p>Barrierefreiheit in Bezug auf den Zugang zum Gebäude und zu allen Etagen: Im vorliegenden Fall ist das Gebäude nicht barrierefrei zugänglich; es ist eine Stufe zum Eingangspodest vorhanden. Die Etagen sind (bis auf den Spitzboden) durch den Aufzug barrierefrei erreichbar; jedoch sind die Gänge im Haus recht eng und daher für Rollstuhlfahrer nur bedingt geeignet.</p> <p>Barrierefreiheit in Bezug auf Türöffnungen (mind. 90 cm und schwellenfrei): Dies kann ohne Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.</p> <p>Barrierefreiheit in Bezug auf Bewegungsflächen (mind. 1,50 m x 1,50 m in Wohn-, Schlaf-, Sanitärräumen und Küche): Dies kann ohne Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.</p> <p>Nachrüstungsmöglichkeiten: Dies kann ohne Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.</p> |



3.1.6 Außenanlagen

| | |
|-------------------------------------|--|
| Ver- und Entsorgungsanlagen: | Das Haus ist an Kanal, Wasser, Gas, Strom, Telefon und vermutlich auch Breitbandkabel angeschlossen. |
| Außenanschlüsse auf dem Grundstück: | Lichtauslass im Bereich der Mülltonnen. |
| Befestigte Flächen: | Die gesamte nicht bebaute Fläche ist gepflastert. |
| Einfriedungen: | Mauern und Metallzäune. |
| Sonstiges: | Mülltonnenplatz im Hof. |

3.1.7 Allgemeine Beurteilung der Gesamtanlage

| | |
|----------|---|
| Resümee: | Unterkellertes, viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden. Das Objekt verfügt im Kellergeschoss über eine Tiefgarage und die üblichen Kellerräume. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Büro- bzw. Praxiseinheiten mit separaten Eingängen. In den Ober- und Dachgeschossen sind 22 Wohnungen vorhanden. Zudem hat man im Hof auf der Tiefgarage 13 PKW-Stellplätze geschaffen. |
|----------|---|

3.2 Beschreibung der Eigentumswohnung (Sondereigentum)

3.2.1 Ausstattung und Ausführung

| | |
|--|--|
| Lage der Eigentumswohnung im Gebäude / Orientierung: | Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im 1. Obergeschoss, rechter Gang, erste Wohnung rechts und ist im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet. |
| Raumaufteilung: | Diele, Bad, Wohnbereich mit Schlafnische, Küche. |
| Wohnungseingangstür: | Weißer Wohnungseingangstür in Stahlzarge. |
| Fenster: | Weißer Kunststofffenster; zur Straße hin raumhohe Verglasung; Fensterbänke außen aus Kunststoff. |
| Innentüren: | Unbekannt. |
| Fußböden: | Unbekannt. |
| Innenansichten der Wände und Decken: | Wände: Unbekannt. Decken: Unbekannt. |
| Elektroinstallationen: | Unbekannt. |
| Heizkörper: | Unbekannt. Wärmemengenzähler unbekannt. |
| Sanitärinstallationen: | Unbekannt. |



Wassermengenzähler unbekannt.

Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich in der Waschküche im Kellergeschoss.

Warmwasserversorgung: Unbekannt.

Küchenausstattung: Unbekannt.

Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen im Sondereigentum: Keine.

Kellerraum im Sondereigentum: Holzverschlag mit entsprechender Tür; einseitig gegossene Innenwand.

Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände: Unbekannt.

3.2.2 Zustand

Innere Ausstattung: Unbekannt.

Grundrissgestaltung: Zweckmäßiger Grundriss.

Lichte Raumhöhen: Gemäß Schnittzeichnung 2,45 m.

Belichtungsverhältnisse: Die Belichtung erfolgt über Fenster in üblicher bzw. im Baujahr landesbaurechtlich vorgeschriebener Größe. Es sind bodentiefe Fenster vorhanden.

Beschattungsmöglichkeiten: Bauseitig keine.

Belüftungsmöglichkeiten: Die Belüftung erfolgt in der Regel über übliche Fenster mit Dreh-/Kippmechanismus.

Belüftung im Bad unbekannt.

Pflegezustand: Unbekannt.

Baumängel am Sondereigentum: Unbekannt.

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

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.

Der Eigentumswohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz St 17 des Lageplans im Parkhof zugeordnet.

3.2.4 Allgemeine Beurteilung der Wohnung

Resümee:

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 7 befindet im 1. Obergeschoss, rechter Gang, erste Wohnung rechts und ist zur Carl-Leverkus-Straße ausgerichtet. Sie teilt sich auf in Diele, Bad, Wohnbereich mit Schlafnische und Erker mit Küche und Essplatz. Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum und ein PKW-Stellplatz im Freien.



4 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

4.1 Grundstücksgröße

Das Grundstück hat eine Größe von **842 m²**

4.2 Bebaute Fläche

377 m²

4.3 Geschossfläche

1.988 m²

4.4 Grundflächenzahl (GRZ)

$$\frac{\text{Bebaute Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{377 \text{ m}^2}{842 \text{ m}^2} = \mathbf{0,4}$$

4.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

$$\frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{1.988 \text{ m}^2}{842 \text{ m}^2} = \mathbf{2,4}$$

4.6 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

$$\frac{\text{Wertrelevante Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{1.888 \text{ m}^2}{842 \text{ m}^2} = \mathbf{2,2}$$

4.7 Wohn- bzw. Nutzungsfläche

Gesamte Wohnfläche: unbekannt

Die zu bewertende Eigentumswohnung hat eine Wohnfläche von: **43 m²**

Nutzfläche (Kellerraum): **6 m²**

4.8 Rohertrag

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist vermietet.

Da weder von der Eigentümerin oder der WEG-Verwaltung Informationen bezüglich der Wohnung offengelegt wurden noch der Mieter bzw. die Mieterin ausfindig gemacht werden konnte, können keine Angaben zur aktuell erzielten Miete und dem Mietvertrag gemacht werden.



4.9 Aufstellung der Hausgelder

Weder von der Eigentümerin noch von der WEG-Verwaltung wurden uns folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: Letzte Hausgeldabrechnung, aktueller Wirtschaftsplan, Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen. Demgemäß können keine Angaben zu Hausgeld, Instandhaltungsrücklage etc. getätigt werden.

Betriebskostenvorauszahlung des Mieters / der Mieterin pro Monat:

unbekannt

4.10 Anteilige Grundstücksfläche der Eigentumswohnung

Entsprechend dem Miteigentumsanteil von 26/1.000 entfällt auf die Eigentumswohnung eine anteilige Grundstücksfläche von **22 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 2010² 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

² Vor 2010 bestanden andere Verordnungen und Richtlinien zur Wertermittlung, welche hier aber nicht mehr zitiert werden und in Teilbereichen lediglich für zurückliegende Wertermittlungstichtage gelten. Die derzeit erstellten Verkehrswertgutachten fußen teilweise noch auf Daten, welche nach der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden, so dass aufgrund des Grundsatzes der Modellkonformität die ImmoWertV 2021 noch nicht gänzlich zum Tragen kommen kann.



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

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

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



5.2 Eingangswerte für die Bodenwertermittlung

5.2.1 Erläuterungen

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

5.2.2 Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Der vom Gutachterausschuss für Grundstücke in der Lage des Bewertungsobjekts abgeleitete Bodenrichtwert zum 01.01.2025 mit folgender Definition: MI II-IV 1, d. h. zwei- bis viergeschossige Bauweise im Mischgebiet mit einer Geschossflächenzahl von 1,0, erschließungsbeitragsfrei liegt bei **560,00 €/m²**.

5.2.3 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 560,00 €/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 | | | 560,00 €/m ² |
| Bodenwertsteigerung in Prozent pro Jahr | 0,00 % | | |
| Differenz der Tage zwischen Richtwert und Stichtag | 259 / 365 | | 0,00 €/m ² |
| Angepasst an die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag | | | 560,00 €/m ² |
| Anpassung an den Zustand des Bewertungsgrundstücks | | | |
| · GFZ-Umrechnung | | Wertzahlen | |
| wertrelevante Geschossflächenzahl Bewertungsgrundstück | 2,2 | 1,4000 | |
| wertrelevante Geschossflächenzahl Richtwertgrundstück | 1,0 | 1,0000 | 224,00 €/m ² |
| | | Summe | 784,00 €/m ² |
| Objektspezifischer, relativer Bodenwert am Stichtag | | rund | 784 €/m² |

5.3.2 Ermittlung des absoluten Bodenwerts

Auf der Grundlage des relativen Bodenwerts wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2025 wie folgt berechnet:

Die Grundstücksfläche mit einer Größe von 842 m² multipliziert mit dem relativen Bodenwert in Höhe von 784 €/m² hat einen absoluten, objektspezifisch angepassten Bodenwert von **660.128 €**.

Bei einem Miteigentumsanteil für die Eigentumswohnung von 26/1.000 liegt der anteilige Bodenwert der Eigentumswohnung bei **rund 17.163 €**.

Damit wird jeder Quadratmeter der 43 m² Wohnfläche durchschnittlich mit rund 399 € durch den Bodenwert belastet.



5.4 Berechnung des Verfahrenswerts im Ertragswertverfahren / Ertragswert

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert wird zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2025 wie folgt ermittelt:

| | | <u>Eigentumswohnung</u> |
|---|-------------|-------------------------|
| Rohertrag | | 5.760 € |
| Bewirtschaftungskosten | – | <u>1.129 €</u> |
| Reinertrag | = | 4.631 € |
| Bodenwertverzinsung - 2,20 % vom objektspezifischen anteiligen Bodenwert 17.163 € | – | <u>378 €</u> |
| Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ³ | = | 4.253 € |
| Barwertfaktor - bei 2,20 % Liegenschaftszinssatz und 54 Jahren Restnutzungsdauer | × | <u>31,41901</u> |
| Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen | ≈ | 133.625 € |
| Objektspezifischer anteiliger Bodenwert der Eigentumswohnung | + | <u>17.163 €</u> |
| Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert nach Marktanpassung | = | 150.788 € |
| Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse | +/- | <u>0 €</u> |
| Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert | ≈ | 150.788 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: - Risikoabschlag aufgrund der Bewertung dem äußeren Anschein nach | + | <u>15.079 €</u> |
| Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert | ≈ | 135.709 € |
| Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert der Eigentumswohnung | rund | 136.000 € |

³ 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 136.000 € ermittelt.

Das Ergebnis liegt im Rahmen der statistischen Auswertungen des Gutachterausschusses sowie im Bereich der Auswertungen von Internetportalen, die die Entwicklung von Angebotspreisen untersuchen.

Der Verkehrswert / Marktwert für die Eigentumswohnung Nr. 7 auf dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück Carl-Leverkus-Straße 8, 51373 Leverkusen - Wiesdorf wird zum Wertermittlungstichtag 17.09.2025 geschätzt auf

135.000 €

(Hundertfünfunddreißigtausend Euro).

Die Wertermittlung von Immobilien ist keine exakte mathematische Berechnung. Modelle können nicht alle in der Praxis auftretenden Gegebenheiten abdecken, so dass jede Immobilie individuell und sachverständig als Einzelfall zu betrachten, zu beurteilen und zu würdigen ist. Wertungen und Schätzungen, welche auf der Erfahrung des Sachverständigen beruhen, sind unvermeidbar. Daher wird der Verkehrswert sachverständig gerundet.

Ohne den Abzug von 15.000 € an besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen würde der Wert der Liegenschaft bei 150.000 € liegen.

Das entspricht bei 43 m² Wohnfläche inkl. dem Wert des Stellplatzes im Freien einem Wert von 3.488 €/m² oder dem 26,0-fachen Jahresrohertrag und dem 32,4-fachen Jahresreinertrag.

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



Fotos - Ansichten und Garten

