

# 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 Marktwertmittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/IEC 17024

**REV**

Recognised European Valuer (TEGoVA)

für das mit des mit einem Wohn- und Geschäftshaus  
bebaute Grundstück Gustav-Heinemann-Straße 13,  
51377 Leverkusen - Manfort

Amtsgericht Leverkusen, Grundbuch von Wiesdorf, Gemar-  
kung Wiesdorf, Blatt 6873, Flur 32, Flurstück 386

Leverkusen, den 13.12.2024

Unser Zeichen: 7324050

Aktenzeichen Gericht: 42 K 13/24

Der **Verkehrswert / Marktwert** wird zum Stich-  
tag 25.09.2024 geschätzt auf **988.000 €**



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, Zu bewerten ist das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute  
Adresse: Grundstück Gustav-Heinemann-Straße 13, 51377 Leverkusen -  
Manfort.

Auftraggeber: Amtsgericht Leverkusen, Gerichtsstraße 9, 51379 Leverkusen.

Aktenzeichen des Auftrag- 42 K 13/24.  
gebers:

Auftragsinhalt und Verwend- Feststellung des Verkehrswerts zum Zwecke der Zwangsversteigerung.  
ungszweck des Gutachtens:

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 25.09.2024 um 9:15 Uhr statt.

Beendigung der Recherche: 13.12.2024.

**Wertermittlungstichtag: 25.09.2024.**

**Qualitätstichtag: 25.09.2024.**



## **2 Grundstücksmerkmale**

### **2.1 Tatsächliche Eigenschaften**

#### *2.1.1 Lagebeschreibung*

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen.
Kreis:	Kreisfreie Stadt.
Stadt:	Leverkusen.
Stadtteil:	Manfort - mit ca. 6.300 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 an einer der Hauptgeschäftsstraßen Manforts.
Gustav-Heinemann-Straße:	Die Straße des Bewertungsobjekts ist eine Hauptverkehrsstraße und die Landesstraße L 290. Das Grundstück befindet sich auf der Nordseite zwischen den Kreuzungen zur Syltstraße und zur Borkumstraße.
Wohn- bzw. Geschäftslage / Lagequalität:	Als Wohnlage geeignet; als Geschäftslage geeignet.
Umgebungsbebauung:	Drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser und Wohn-/Geschäftshäuser mit ausgebauten Dachgeschossen und vereinzelt auch ausgebauten Spitzböden.
<i>2.1.2 Gestalt und Form</i>	
Zuschnitt und Topografie:	Niveaugleiches, rechteckiges und - aus Sicht der Straße - nach Norden ausgerichtetes Grundstück mit einer Straßenfront von ca. 12,69 m und einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 33 m.
<i>2.1.3 Erschließungszustand</i>	
Erschließung:	Das Grundstück ist über die Gustav-Heinemann-Straße sowie rückwärtig über eine Stichstraße der Borkumstraße mit Wendehammer und Parkplatz erschlossen. Es handelt sich um öffentliche, vollständig fertiggestellte Straßen.



Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse in der Straße: In der Straße liegen Kanal, Gas, Wasser, 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 nachmalig hergestellt, verbessert oder erweitert werden sollte.

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

Immissionen / benachbarte, störende Betriebe / sonstige Beeinträchtigungen: Durch die Lage an einer Hauptverkehrsstraße und unweit einiger markanter Straßenkreuzungen von Leverkusen ist Tag und Nacht mit Verkehrslärm und den dazugehörigen Immissionen zu rechnen.

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.2.1 Grundbuch

Grundbuchdaten: Der vom Amtsgericht bei Auftragserteilung mitgesandte, unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 22.04.2024 dient diesem Gutachten als Grundlage.

Die Grundakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen.

Bestandsverzeichnis:	<u>Amtsgericht</u>	<u>Bezirk</u>	<u>Blatt</u>	<u>Gemarkung</u>
	Leverkusen	Wiesdorf	6873	Wiesdorf

Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung gemäß Grundbuch	Größe
1	32	386	Gebäude- und Freifläche, Gustav-Heinemann-Straße 13	421 m <sup>2</sup>

Grundstücksgröße: **421 m<sup>2</sup>**

Rechte im Bestandsverzeichnis: Keine Eintragung.

Grundbuchlich in Abt. II gesicherte Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 22.04.2024.

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: Drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser und Wohn-/Geschäftshäuser mit ausgebauten Dachgeschossen und vereinzelt auch ausgebauten Spitzböden. 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: Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Ladenlokalen und sieben Wohnungen.

Zukünftige, wirtschaftlichste Folgenutzung: Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Ladenlokalen und sechs oder sieben Wohnungen.

### 2.2.5 Miet- bzw. Pachtverhältnisse

Miet- bzw. Pachtverhältnisse: Das Bewertungsobjekt wird teilweise selbstgenutzt und ist teilweise vermietet.



### 3 Das Gebäude

#### 3.1 Gebäudebeschreibung

##### 3.1.1 Bauweise, Baukonzeption, Baujahr

Art des Gebäudes: Beidseitig angebautes, unterkellertes, 4-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie rückwärtigen, teilunterkellerten Anbauten mit Flach- und Pultdächern (7 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten).

Art des Konstruktionssystems: Wandbausystem.

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

Art der Gebäudeerrichtung: Mauerwerksbau.

Bauakte: Die übergebenen Bauzeichnungen datieren aus dem Jahre 2006. Die Bauakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen.

Historie: Nach Auskunft der Eigentümerin ergibt sich in etwa folgende Entwicklung:

Baugenehmigung:	Unbekannt
Rohbauabnahme:	Unbekannt
Schluss- bzw. Gebrauchsabnahme:	Unbekannt
Ursprungsbaujahr <sup>1</sup> :	Unbekannt – vermutlich um 1930
Umbau des Erdgeschosses:	2006
Erteilung eine Abgeschlossenheitsbescheinigung <sup>2</sup> :	2006
Kauf durch die jetzigen Eigentümer:	2013

Seit dem Kauf im Jahre 2013 wurde das Gebäude sukzessive modernisiert und energetisch ertüchtigt (Dämmung der Fassade, Dämmung des Daches, Erneuerung der Fenster, Modernisierung der Ladenlokale inkl. der sanitären Anlagen, Erneuerung von drei Bädern). Das exakte Modernisierungsjahr der jeweiligen Arbeiten ist unbekannt.

##### 3.1.2 Ausstattung und Ausführung

Fassade: Mauerwerk, Wärmedämmverbundsystem, Putz und apricofarbener Anstrich.

Dach: Satteldach als Holzkonstruktion mit Unterspannbahn und Wärmedämmung; Eindeckung vermutlich mit Betondachpfannen. Die Anbauten haben Flach- bzw. Pultdächer mit Dämmung und Bitumeneindeckung.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Abgeschlossenheitsbescheinigung selbst liegt uns nicht vor, sondern die Baupläne aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung. In jedem Fall ist keine Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgt.



- Keller:** Betonbodenplatte mit gegossenen Außen- und Innenwänden, vereinzelt sind die Innenwände gemauert. Ein Raum im Kellergeschoss wird derzeit wohnlich genutzt. Dieser Raum konnte nicht von innen besichtigt werden. Es wird aber bezweifelt, dass eine Wohnnutzung für diesen Raum genehmigungsfähig ist.  
Die Kellerräume sind an die Mieter oder an externe Nutzer vermietet und konnten nicht besichtigt werden. Auch der Heizungsraum konnte nicht besichtigt werden.
- Geschossdecken:** Kellerdecke Beton, sonst Holzbalkendecken.
- Hauseingangsbereich:** Zweiflügelige Hauseingangstür aus kunststoffbeschichtetem Aluminium mit Glaseinsatz und Oberlicht. Diese Tür führt in einen Durchgang von der Straße zum Hinterhof.  
Die Ladenlokale und das Wohn-/Geschäftshaus sind über diesen Gang erschlossen, und zwar jeweils über weiße, kunststoffbeschichtete Aluminiumtüren mit Glaseinsatz. In besagtem Gang befinden sich die Klingelanlage der Wohnungen sowie die Briefkästen.  
Rückwärtig ist der Gang durch eine weitere zweiflügelige Hauseingangstür aus kunststoffbeschichtetem Aluminium mit Glaseinsatz abgeschlossen.  
  
Des Weiteren ist der Hof rückwärtig abgesperrt. Auch hier gibt es einen Gang zur Borkumstraße, welcher zu beiden Seiten mit einer weißen, kunststoffbeschichteten Aluminiumtür mit Milchglaseinsatz verschlossen ist.
- Treppenhaus:** Zweiläufige, gerade Holzterasse mit Holzstufen, Holzgeländer und Holzhandlauf; Wände mit Putz und Anstrich. Das Treppenhaus verläuft so vom Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss. Die Treppe zum Kellergeschoss ist eine einfache einläufige Betontreppe mit Metallhandlauf.
- Fenster:** Weiße Kunststofffenster mit Wärmedämmverglasung; Fensterbänke in den Ladenlokalen mit Teppich beklebt, in den Wohnungen aus Natursteinplatten, außen aus Kunststoff.  
Offensichtlich stammen die Fenster im Erdgeschoss aus dem Jahre 2013, in 1. und 2. Obergeschoss von 2017 und im Obergeschoss aus dem Jahre 2021.
- Heizung:** Der Heizungskeller konnte nicht von innen besichtigt werden. Aus den Angaben der Eigentümerin ist lediglich bekannt, dass sich eine Gas-Zentralheizung im Haus befindet, welche nach 2013 installiert wurde. Die Eigentümerin konnte jedoch nicht angeben, ob es sich um eine Brennwert-Therme bzw. einen Niedertemperaturkessel handelt oder ob noch ein altes Heizsystem verbaut wurde, noch konnte sie das Jahr der Installation benennen. Auch ein Schornsteinfegerprotokoll mit den entsprechenden Angaben konnte sie nicht vorlegen.
- Innentüren:** Holztüren in Holzzargen, teilweise auch kunststoffbeschichtete Pressspantüren.



Fußböden:	Meist Laminat, vereinzelt auch Holzdielen, in den Bädern Fliesen. Die Wohnung im 3. Obergeschoss ist nahezu komplett weiß gefliest.
Innenansichten der Wände und Decken:	Wände: Putz mit weißem Anstrich. Teilweise haben die Mieter Farbta-peten aufgebracht. Decken: Im Erdgeschoss abgehangene Decke, im übrigen Putz mit An-strich.
Elektroinstallationen:	Je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen. Der Fernsehemp-fang erfolgt über Breitbandkabel. Gemäß Angaben der Eigentümerin wurde die Elektrik in den beiden Ladenlokalen, im Anbau hinten, im Anbau rechts sowie in der Woh-nung im 2. Obergeschoss links komplett erneuert. Zudem ist für beide Ladenlokale zusammen eine Alarmanlage der Marke Siemens instal-liert.
Heizkörper:	Flachkonvektoren mit Thermostatventilen.  Wärmemengenzähler sind vorhanden.
Sanitärinstallationen:	Im linken Ladenlokal zwei, im rechten eine Sanitäreinheit; jeweils mit Toilette und Handwaschbecken; Böden mit Laminat ausgelegt; Wände ca. 1,2 m hoch weiß gefliest; Sanitärobjekte in weiß; die Belüftung er-folgt über einen elektrischen Lüfter.  Je Wohnung ein Bad mit Wanne, Toilette und Waschbecken; Wasch-maschinen- und Trockneranschluss; Böden hell gefliest; Wände im Be-reich der Wanne raumhoch, sonst ca. 1,2 m hoch hell gefliest; Sani-tärobjekte in weiß; die Belüftung erfolgt über elektrische Lüfter.  Das Bad im Anbau hinten verfügt über eine Dusche anstatt einer Wanne. Das Bad im 3. Obergeschoss verfügt über Wanne und Eckdu-sche.  Das Bad im Anbau hinten ist nach 2013 erneuert worden. Das Bad im Anbau rechts konnte nicht besichtigt werden. Von den Bädern im 1. und 2. Obergeschoss sind zwei nach 2013 erneu-ert worden und zwei stammen vermutlich aus den 1980er Jahren. Das Bad im 3. Obergeschoss stammt vermutlich aus den 1980er oder 1990er Jahren. Im 3. Obergeschoss befinden sich Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Hauswirtschaftsraum.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung in den Ladenlokalen erfolgt über Unter-Tisch-Gerät. In den Wohnungen ist in jedem Bad ein Durchlauferhitzer und in den Küchen ein Unter-Tisch-Gerät vorhanden.  Wassermengenzähler sind vorhanden.
Küchenausstattung:	Die Küchen sind mit Laminat oder PVC ausgelegt und verfügen an ein bis zwei Wänden über einen Fliesenspiegel. Die Kücheneinrichtungen stehen im Eigentum der Mieter. Die Küche im 3. Obergeschoss ist ge-fliest und ohne Fliesenspiegel.



- Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen: Rückwärtig an das linke Ladenlokal wurde ein ca. 3,45 m x 6,30 m großer überdachter und geschlossener Lagerraum angebaut. Dieser ist vom Ladenlokal und vom Hof aus begehbar und besteht aus Holzständerbauweise, welche von außen mit Putz versehen wurde. Flachdach mit Bitumendeckung.
- Balkone / Dachterrasse / Terrasse: Die Wohnungen im 1. bis 3. Obergeschoss verfügen zur Straße hin über einen 1 m tiefen Balkon mit Geländer aus Edelstahl und Milchglaseinsatz. Sie wurden nach 2013 saniert.  
Die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts verfügt zudem rückwärtig über eine Dachterrasse auf dem Anbau, ca. 4,50 m x 7,50 m. Diese wurde jedoch noch nicht fertiggestellt, d. h. derzeit ist kein Belag vorhanden, lediglich Bitumenbahnen.  
Die Terrasse des Anbaus hinten besteht aus Waschbetonplatten.
- Außenanschlüsse am Gebäude: Lichtauslässe im vorderen und hinteren Hausbereich sowie im Hof. Wasseranschluss im Hof sowie an der Dachterrasse.
- Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände: Die Mieter haben die Böden eingebracht.

### 3.1.3 Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Nutzungseinheiten: 7 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten.

Raumaufteilung:

Kellergeschoss:  
Gemäß den Bauplänen Flur, sechs Kellerräume, zwei Hausanschlussräume, Heizungskeller.  
Lediglich die beiden Hausanschlussräume konnten besichtigt werden. Innerhalb der Einheit im Anbau rechts führt eine Treppe in zwei Kellerräume. Diese werden derzeit als Schlafräume genutzt. Hier befindet sich gemäß Aussage der Eigentümerin auch ein Bad.

Erdgeschoss:  
Haupthaus links – Ladenlokal bestehend aus Verkaufs-/Büroraum, Teeküche, zwei Toiletten sowie einem Lager in Holzständerbauweise im Hof. In den Bauplänen sind nicht zwei Toiletten, sondern ein Duschbad und ein Abstellraum eingezeichnet. Zudem ist die Einheit in den Bauplänen als Wohnung genehmigt.

Haupthaus rechts – Ladenlokal mit Toilette. In den Bauplänen ist die Einheit als Laden mit Lager und Büro und Toilette im Anbau rechts eingezeichnet. Zudem ist eine Treppe in den Keller zu zwei Räumen vorhanden. Tatsächlich gehören die Räume im Anbau rechts derzeit nicht zum Ladenlokal.

Anbau rechts – Gemäß Aussage der Eigentümerin eine Wohnung bestehend aus Windfang und Wohnküche im Erdgeschoss sowie Bad und Schlafzimmer im Kellergeschoss. Diese Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Sie ist so nicht genehmigt, sondern als Büroraum zugehörig zum Ladenlokal rechts. Die Räumlichkeiten im



Kellergeschoss sind nicht als Wohnfläche genehmigt und offensichtlich nicht als Wohnfläche genehmigungsfähig. Hier besteht somit Handlungsbedarf seitens eines künftigen Eigentümers entweder die genehmigte Situation wieder herzustellen oder eine Nutzungsänderung zu erwirken. Zur Bewertung der Einheit/en müssen in diesem Gutachten Mietansätze erfolgen. Insofern wird hier die Annahme getroffen, dass der Anbau rechts künftig als Appartement vermietet wird, mit Wohn-/Schlaf-/Kochbereich im Erdgeschoss und einem Bad im Kellergeschoss. Ohne Innenbesichtigung kann jedoch nicht schlussendlich beurteilt werden, ob diese Nutzung realisierbar ist.

Anbau hinten – Eine Wohnung bestehend aus Diele, Ankleide, Schlafzimmer, Küche, Wohnzimmer, Bad und eigenem Gartenbereich.

1. Obergeschoss:

Wohnung links – eine Wohnung bestehend aus Diele, Abstellkammer, Küche, Bad, Wohn-/Schlafraum und Balkon.

Wohnung rechts – eine Wohnung bestehend aus Diele, Abstellkammer, Küche, Bad, Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, Balkon und Dachterrasse.

2. Obergeschoss:

Wohnung links – eine Wohnung bestehend aus Diele, Abstellkammer, Küche, Schlafzimmer, Bad, Wohnzimmer und Balkon.

Wohnung rechts – eine Wohnung bestehend aus Diele, Abstellkammer, Küche, Schlafzimmer, Bad, Wohnzimmer und Balkon.

3. Obergeschoss:

Eine Wohnung bestehend aus Diele, 3 Schlafzimmern, zwei Bädern, Hauswirtschaftsraum, Küche, Wohnzimmer und Balkon.

Ein Badezimmer befindet sich im Rohbauzustand und wird derzeit als Abstellraum genutzt.

Dachgeschoss:

Speicher.

Grundrissgestaltung:

Zweckmäßiger Grundriss.

Ob die Aufteilung des Erdgeschosses rechter Hand zweckmäßig ist, kann ohne Innenbesichtigung des Anbaus rechts nicht beurteilt werden.

Das 1. Obergeschoss wäre zweckmäßiger, wenn es so aufgeteilt wäre, wie das 2. Obergeschoss.

Lichte Raumhöhen:

Gemäß den Bauplänen:

Erdgeschoss – ca. 3,15 m,

1. Obergeschoss – ca. 2,65 m,

2. Obergeschoss – ca. 2,65 m,

3. Obergeschoss – ca. 2,45 m,

Speicher – ca. 2,10 m.

Besonnung / Belichtung:

Gut.



**Belüftung:** In den Wohnungen übliche Belüftung über Fenster.  
Die Ladenlokale sind jedoch lediglich über ihre Eingangstür und den Gang innerhalb des Hauses belüftbar.  
Zudem ist – sofern im Anbau rechts ein Appartement realisiert wird – dieses derzeit lediglich über ein verhältnismäßig kleines Fenster in den Hof belüftbar. Dies ist so als Wohnfläche nicht genehmigungsfähig. Insofern müsste die Treppe ins Kellergeschoss offen gestaltet werden und es müsste eine Fensteröffnung in ausreichender Größe zum Hof hin geschaffen werden.

### 3.1.4 Zustand

**Ausstattung:** Im Durchschnitt in Bezug auf Fassade, Fenster, Dach hochwertige Ausstattung, ansonsten mittlere Ausstattung.

**Pflegezustand:** Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand.  
Es stehen einige Fertigstellungsarbeiten an, vor allem im Treppenhaus und an den Außenanlagen.  
Die Wohnung im Dachgeschoss befindet sich in einem verwohnten und ungepflegten Zustand. Tapeten lösen sich von Decken und Wänden. Teilweise wurden sie offensichtlich entfernt und nicht erneuert. Ein Bad wird als Abstellraum genutzt und ist so voll, dass es nicht besichtigt werden konnte.

**Baumängel:** Keine ersichtlichen.

**Bauschäden und Maßnahmen, die zu Investitionen führen:** Es stehen einige Maßnahmen an:

- Fertigstellungsarbeiten, vor allem im Treppenhaus und an den Außenanlagen,
- Umbau / Umnutzung und entsprechende Genehmigung der Einheiten im Erdgeschoss rechts inkl. Einbau eines Fensters.
- Fertigstellung der Dachterrasse.

Für die aufgezeigten Schäden und Maßnahmen wird ein Wertabschlag<sup>3</sup> in Höhe von 45.000 € vorgenommen und bei der Bewertung unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ in Ansatz gebracht.

Nicht inbegriffen sind hier übliche Renovierungsarbeiten, wie das Tapezieren und das Streichen der Wände und Decken oder der Austausch leichter Bodenbeläge, die bei jedem Umzug anfallen. Ebenfalls nicht inbegriffen ist die Überarbeitung bzw. Pflege der Außenanlagen.

### 3.1.5 Energetischer und technischer Zustand

**Energetische Ausstattung:** Es sind keine technischen 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

<sup>3</sup> Siehe die Erläuterungen unter Punkt 4.1.3.



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.

Gemäß Aussage der Eigentümerin wurde bisher kein Energieausweis für das Bewertungsobjekt erstellt.

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.<sup>4</sup>

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 Brennereinstellung 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) ...

---

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



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

Da die Heizung nach 2013 erneuert wurde, ist davon auszugehen, dass die Heizungsleitungen im Kellergeschoss gedämmt sind.

§ 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 unbekannt, ob eine Heizungsanlage gemäß Absatz 3 (Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel) im Gebäude installiert.

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: Lediglich die Einheiten im Erdgeschoss sind barrierefrei bzw. durch Anlegen einer Rampe entsprechend erreichbar. Die Etagen sind 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 den Bädern, Toiletten und Küchen.

Nachrüstungsmöglichkeiten: Eine Nachrüstung in Bezug auf Zugang, Türöffnungen, Bäder und Küchen ist nicht bzw. lediglich mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand möglich.

*3.1.6 Außenanlagen*

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Das Haus ist an Kanal, Gas, Wasser, Strom, Telefon und Breitbandkabel angeschlossen.

Außenanschlüsse auf dem Grundstück:

Keine.

Befestigte Flächen:

Rückwärtig sind ein PKW-Stellplatz und die Zuwegung zum Gang zum Hof mit Verbundsteinpflaster unterschiedlicher Art befestigt.



Die Wohnung im Anbau verfügt über eine Terrasse aus Waschbetonplatten und Gehwegplatten. Sie ist nach Norden ausgerichtet.

Einfriedungen: Der Gartenbereich der Wohnung im Anbau ist mit einem ca. 2 m hohen Holzzaun eingefriedet.

Gartenanlage und Aufwuchs: Rasen und eine Pflanzecke.

### 3.2 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Resümee: Unterkellertes, beidseitig angebautes, dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Ladenlokalen im Erdgeschoss und 5 Wohnungen in den Obergeschossen. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Rückwärtig befinden sich teilunterkellerte, eingeschossige Anbauten mit Flach- und Pultdächern, in denen sich zwei weitere Wohnungen befinden.

Das Haus wurde seit 2013 sukzessive modernisiert, auch energetisch mit Fassadendämmung, Dachdämmung und Erneuerung der Fenster. Es stehen jedoch noch einige Arbeiten im Inneren des Gebäudes an.



#### 4 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

##### 4.1 Grundstücksgröße

Das Grundstück hat eine Größe von **421 m<sup>2</sup>**

##### 4.2 Bebaute Fläche

**269 m<sup>2</sup>**

##### 4.3 Geschossfläche

**707 m<sup>2</sup>**

##### 4.4 Grundflächenzahl (GRZ)

$$\frac{\text{Bebaute Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{269 \text{ m}^2}{421 \text{ m}^2} = \mathbf{0,6}$$

##### 4.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

$$\frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{707 \text{ m}^2}{421 \text{ m}^2} = \mathbf{1,7}$$

##### 4.6 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

$$\frac{\text{Wertrelevante Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{707 \text{ m}^2}{421 \text{ m}^2} = \mathbf{1,7}$$

##### 4.7 Wohn- bzw. Nutzungenflächen

**Gesamte Wohnfläche: 438 m<sup>2</sup>**

Die Wohnfläche wird unter der Prämisse angegeben, dass der Anbau rechts als Appartement mit Wohnfläche auf Erdgeschosebene genutzt wird.

Nutzfläche (Keller): **155 m<sup>2</sup>**

**Gesamte gewerbliche Nutzfläche: 114 m<sup>2</sup>**

Hauptnutzfläche: **94 m<sup>2</sup>**

Nebennutzfläche (Lager im Hof): **20 m<sup>2</sup>**

Gewerblicher Anteil nach Flächen: **20,7 %**

##### 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: 1.035 m<sup>2</sup>**



#### 4.9 Rohertrag

Das Bewertungsobjekt wird teilweise selbstgenutzt und ist teilweise vermietet.

Mieteinheit	Art	Fläche	Miete in €/m <sup>2</sup>	Miete in €/Monat	Miete in €/Jahr
Erdgeschoss links	Ladenlokal inkl. 20 m <sup>2</sup> Lager	62 m <sup>2</sup>	≈ 14,52 €	900,00 €	10.800,00 €
Erdgeschoss rechts	Ladenlokal	52 m <sup>2</sup>	≈ 15,67 €	815,00 €	9.780,00 €
Erdgeschoss Anbau rechts	Appartement	27 m <sup>2</sup>			Eigennutzung
Erdgeschoss Anbau hinten	3-Zi.-Wohnung	62 m <sup>2</sup>	≈ 7,42 €	460,00 €	5.520,00 €
1. Obergeschoss links	Appartement	42 m <sup>2</sup>	≈ 8,33 €	350,00 €	4.200,00 €
1. Obergeschoss rechts	3-Zi.-Wohnung	82 m <sup>2</sup>	≈ 5,89 €	483,00 €	5.796,00 €
2. Obergeschoss links	2-Zi.-Wohnung	56 m <sup>2</sup>			Eigennutzung
2. Obergeschoss rechts	2-Zi.-Wohnung	56 m <sup>2</sup>	≈ 9,82 €	550,00 €	6.600,00 €
3. Obergeschoss	4-Zi.-Wohnung	113 m <sup>2</sup>	≈ 6,81 €	770,00 €	9.240,00 €
Kellergeschoss	Kellerraum	15 m <sup>2</sup>	≈ 8,67 €	130,00 €	1.560,00 €
1 Stellplatz				100,00 €	1.200,00 €
<b>Tatsächlicher Rohertrag</b>				<b>4.558,00 €</b>	<b>54.696,00 €</b>



## 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 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 2010<sup>5</sup> 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

---

<sup>5</sup> 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 01.01.2024 mit folgender Definition: MI II-IV 1, d. h. zwei- bis viergeschossige Bauweise im Mischgebiet mit einer Geschossflächenzahl von 1,0, erschließungsbeitragsfrei liegt bei **430,00 €/m<sup>2</sup>**.

### 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 430,00 €/m<sup>2</sup> verwandt, der im Folgenden schrittweise umgerechnet wird.

## 5.3 Ermittlung des Bodenwerts

### 5.3.1 Ermittlung des objektspezifisch angepassten, relativen Bodenwerts (€/m<sup>2</sup>)

Wertbeeinflussende Abweichungen:

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2024		430,00 €/m <sup>2</sup>
Wertsteigerung/Wertminderung aufgrund fehlender/bereits erfolgter Erschließung		0,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	- erschließungsbeitragsfrei -	430,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung in Prozent pro Jahr	0,00 %	
Differenz der Tage zwischen Richtwert und Stichtag	268 / 365	0,00 €/m <sup>2</sup>
Angepasst an die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag		430,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an den Zustand des Bewertungsgrundstücks		
· GFZ-Umrechnung	Wertzahlen	
wertrelevante Geschossflächenzahl Bewertungsgrundstück	1,7	1,2300
wertrelevante Geschossflächenzahl Richtwertgrundstück	1,0	1,0000
	Summe	528,90 €/m <sup>2</sup>
Objektspezifischer, relativer Bodenwert am Stichtag	<b>rund</b>	<b>529 €/m<sup>2</sup></b>

### 5.3.2 Ermittlung des absoluten Bodenwerts

Auf der Grundlage des relativen Bodenwerts wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2024 wie folgt berechnet:

Die Grundstücksfläche mit einer Größe von 421 m<sup>2</sup> multipliziert mit dem relativen Bodenwert in Höhe von 529 €/m<sup>2</sup> hat einen absoluten, objektspezifisch angepassten Bodenwert von **222.709 €**.

Damit wird jeder Quadratmeter der 552 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche durchschnittlich mit rund 403 € durch den Bodenwert belastet.



#### 5.4 Berechnung des Verfahrenswerts im Ertragswertverfahren / Ertragswert

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert wird zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2024 wie folgt ermittelt:

Rohrertrag		57.354 €
Bewirtschaftungskosten <sup>6</sup>	–	<u>11.635 €</u>
Reinertrag	=	45.719 €
Bodenwertverzinsung - 3,50 % vom objektspezifischen Bodenwert 222.709 €	–	<u>7.795 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen <sup>7</sup>	=	37.924 €
Barwertfaktor - bei 3,50 % Liegenschaftszinssatz und 40 Jahren Restnutzungsdauer	×	<u>21,3551</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	≈	809.870 €
Objektspezifischer Bodenwert	+	<u>222.709 €</u>
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert nach Marktanpassung	=	1.032.579 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	+/-	<u>0 €</u>
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert	≈	1.032.579 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: - Schäden und/oder Maßnahmen, die zu Investitionen führen	–	<u>45.000 €</u>
Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert	≈	987.579 €
<b>Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert</b>	<b>rund</b>	<b>988.000 €</b>

<sup>6</sup> Die hier in Abzug gebrachten Bewirtschaftungskosten sind eine Modellgröße. 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.

<sup>7</sup> 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 988.000 € ermittelt.

Dieses 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 das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück Gustav-Heinemann-Straße 13, 51377 Leverkusen - Manfort wird zum Wertermittlungstichtag 25.09.2024 geschätzt auf

**988.000 €**

**(Neunhundertachtundachtzigtausend Euro).**

Ohne den Abzug von 45.000 € an besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen würde der Wert der Liegenschaft bei 1.033.000 € liegen. Das entspricht bei 552 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche einem Wert von 1.871 €/m<sup>2</sup> oder dem 18,0-fachen Jahresrohertrag und dem 22,6-fachen Jahresreinertrag. Diese Werte wurden vom unbelasteten Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berechnet, um die Vergleichbarkeit mit anderen Objekten bzw. den Auswertungen des Gutachterausschusses zu gewährleisten.



Fotos - Ansichten und Garten<sup>8</sup>

- Ansi



<sup>8</sup> Aus Datenschutz- und Persönlichkeitsgründen werden in dieser Zusammenfassung keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

