

Dies ist eine Internet-Version des Gutachtens.  
Die Internet-Version unterscheidet sich von der Original-Version dadurch, dass es sich hier um eine gekürzte Fassung handelt und u.a. keine Anlagen (Pläne, Bauzahlen etc.) und personenbezogene Daten enthält. Das Originalgutachten kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Leverkusen eingesehen werden.

## Dipl.-Ing. Bärbel Steinacker

Architektin AKNW

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Max-Delbrück-Str. 10

51377 Leverkusen

Telefon: 0214/500 4171

Telefax: 0214/500 7039

E-Mail: [info@knaeuper.com](mailto:info@knaeuper.com)

Internet: [www.knaeuper.com](http://www.knaeuper.com)

Datum: 19.10.2023

Az.: **042 K 016/25**

## GUTACHTEN

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

**35.271/1.000.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 51379 Leverkusen, Kölner Straße 34, 36, 38, 40 verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Ladenlokal im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. D10** bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an drei TG-Stellplätzen in der Planskizze mit 43, 44 und 45 bezeichnet



Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag 24.08.2023 ermittelt mit rd.

**314.000,00 €**

(zzgl. Zubehör 15.000,00 €).

### Ausfertigung Nr. Internetversion

Das Original-Gutachten besteht aus 44 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>6</b>
2.1	Lage	6
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
2.8	Auswirkungen der wirtschaftlichen und geopolitischen Lage und der Digitalisierung	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus	12
3.3	Tiefgarage	14
3.4	Außenanlagen im Gemeinschaftseigentum	14
3.5	Sondereigentum an dem Ladenlokal D10 im EG rechts	15
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	16
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	17
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>18</b>
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	19
4.4	Bodenwertermittlung	19
4.5	Ertragswertermittlung	22
<b>5</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung</b>	<b>26</b>
<b>7</b>	<b>Glossar</b>	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur</b>	<b>29</b>
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	30
<b>9</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>30</b>
<b>10</b>	<b>Anlagen</b>	Fehler! Textmarke nicht definiert.

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum (Ladenlokal) in einem Wohn-/ Geschäftshaus
Objektadresse:	Kölner Straße 40 51379 Leverkusen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Opladen, Blatt 4120
Katasterangaben:	Gemarkung Opladen, Flur 29, Flurstück 281 (2.084 m <sup>2</sup> )  35.271/1.000.000 Miteigentumsanteil an o. g. Grundstück verbunden mit Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. D10 bezeichneten Ladenlokal im Erdgeschoss rechts. Das Miteigentum ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Blatt 4071 bis 4122 - mit Ausnahme dieses Blattes -) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Bezüglich der Einheiten im Aufteilungsplan mit Nummer A7, A8, A10, A11 und A12, B7 sowie B9 und B10, B8, C13, C14 und C16; <b>D10</b> <sup>1</sup> , C17 und C18, D11 und D12; D10 bezeichnet ist eine <b>Konkurrenzschutzklausel</b> vereinbart.

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Leverkusen  Gerichtsstraße 9 51379 Leverkusen  Auftrag vom 11.07.2023 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer gem. Abt. I:	xxx
WEG-Verwalter:	VBV Haus- und Grundbesitz- Verwaltungs GmbH Campusallee 3 51379 Leverkusen

---

<sup>1</sup> Gemäß Bewilligung vom 15.11.1984 Laden D2 (Aufteilungsplan Nr. D10) Art der Nutzung „Umstandsmoden und Kinderbekleidung“

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	24.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	<b>24.08.2023</b>
Umfang der Besichtigung etc.:	<p>Innen- und Außenbesichtigung des Sondereigentums soweit zugänglich; der hintere Lagerbereich des Ladenlokals konnte nur sehr eingeschränkt besichtigt werden.</p> <p>Besichtigung des Gemeinschaftseigentums nur von außen möglich; im Kellergeschoss konnte lediglich die Tiefgarage besichtigt werden.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	xxx (zeitweise) sowie die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchabschrift vom 11.07.2023</li></ul> <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000</li><li>• Teilungserklärung (Bewilligungen vom 11.10.1984 und 15.11.1984)</li><li>• Kaufvertrag vom 06.08.2018</li><li>• Bauzeichnungen aus der Grundakte (Grundrisse)</li><li>• Auskünfte von Fachämtern (Planungsrecht, Anliegerbescheinigung, Altlasten, Baulasten)</li></ul>

### 1.4 Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss

- a) Führung eines Gewerbebetriebes: Bei der Stadtverwaltung (Fb. 36) ist unter der Anschrift Kölner Straße 40 in dem besagten Ladenlokal D10, EG links folgendes Gewerbe gemeldet:  
nicht eingetragenes Einzelunternehmen  
Lebensmittelgeschäft (Obst, Gemüse und Metzgerei),  
Einzelhandel mit Blumen und Accessoires  
Anmeldedatum : 12.05.2020
- b) Zubehörteile: In dem Ladenlokal befinden sich soweit erkennbar
- im Verkaufsraum: diverse Warenregale zur Unterbringung der Verkaufsware, ein Kühlregal und eine Fleischtheke, sowie
  - im Lagerbereich: einfache Küchenzeile mit Spülmaschine, Ober- und Unterschränken sowie

zwei Kühlräume (je ca. 3-4 m<sup>2</sup> geschätzt)

Der Zeitwert des Zubehörs wird bei Verbleib im Objekt, vorbehaltlich einer detaillierten (Kosten-)Aufstellung durch den Eigentümer, sachverständig mit grob überschlägig **15.000,00 €** geschätzt.

- c) Lage- und Gebäudepläne: sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt
- d) Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen: Die Baugenehmigungsakte Kölner Straße 34-40 war beim zuständigen Bauamt nicht greifbar. Ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen vorliegen ist daher nicht bekannt.
- e) Lichtbilder: sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl: Leverkusen (ca. 168.000 Einwohner<sup>2</sup>)

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

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

#### Stadtteil Opladen (ca. 25.000 Einwohner)

Opladen war bis zur kommunalen Neugliederung im Jahre 1975 eine selbständige Stadt. Dieser Stadtteil, mit eigener Fußgängerzone, beherbergt neben einer Reihe von Verwaltungsgebäuden und dem Amtsgericht auch eine gewachsene Gewerbe- und Industriestruktur. Eine große Anzahl der Gebäude in Opladen stammt aus der Gründerzeit und den Jahren vor dem ersten Weltkrieg. Viele davon sind zwischenzeitlich von Grund auf modernisiert und erneuert worden, andere wurden durch moderne Neubauten ersetzt. So verfügt Opladen über eine gepflegte Mischung alter und moderner Bausubstanz.

In Opladen befindet sich das Gelände des ehemaligen Ausbesserungswerks der Deutschen Bahn AG, auf dem auf 70 Hektar seit 2010/11 ein neues Stadtquartier mit einem Mix aus Stadtwohnungen, Reihen- und Einfamilienhäusern entsteht. Die historischen Gebäude wie Kesselhaus, Magazin und Wasserturm wurden dabei als Zeug-

---

<sup>2</sup> Quelle Stadt Leverkusen, Daten + Zahlen, Stand 30.06.2022

nisse der Industriekultur erhalten und durch neue Nutzungen mit Leben gefüllt.

Mittelpunkt des Quartiers ist die Ansiedlung der 11. Fakultät für Angewandte Naturwissenschaften der Fachhochschule Köln, der „Campus Leverkusen“.

Der Stadtteil verfügt über 6 Kindergärten, 8 Grundschulen, 1 Förderschule, 2 Hauptschulen, 1 Realschule, 1 Berufskolleg sowie 3 Gymnasien.

#### Demographische Situation<sup>3</sup>:

Laut der 2023 veröffentlichten Studie der Bertelsmannstiftung wird Leverkusen dem Demographietyp 7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ zugeordnet.

Erläuterungen zu diesem Demographietyp finden Sie im Internet unter [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung betrug in Leverkusen laut Bericht der Bertelmanns-Stiftung 2023 ca. 44,6 Jahre.

#### Statistische Eckdaten<sup>4</sup>:

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2022)	102,3
Kennziffer Einzelhandels-Umsatz, (2022)	104,3
Einzelhandelszentralität (2022)	101,9
Arbeitslosenquote (07/2023) <sup>5</sup>	7,3 %

#### Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:  
Köln (ca. 20 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Düsseldorf (ca. 30 km entfernt)

Bundesstraßen:  
B 8 (ca. 0,5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:  
AS Opladen A3 Oberhausen-Frankfurt (ca. 2,0 km entfernt)

Bahnhof:  
Opladen (ca. 0,7 km entfernt)

Flughafen:  
Köln/ Bonn, Düsseldorf (ca. 35 km entfernt)

<sup>3</sup> Quelle: Wegweiser-Kommune, Bertelsmann-Verlag

<sup>4</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt

<sup>5</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtteilzentrum Opladen am südlichen Eingang der Fußgängerzone in unmittelbarer Nähe zur Jugendkirche St. Aloysius und dem Altenpflege- und Wohnheim „CBT-Wohnhaus Upladin“. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Leverkusen beträgt ca. 7 km. Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Fußgängerzone mit gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen  In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsunternehmen, Ärzte, Apotheken und Gastronomie.
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben
Lagequalität:	In Bezug auf die Geschäftslage handelt es sich um eine 1a-Lage im Stadtteilzentrum von Opladen mit relativ hoher Passantenfrequenz.

## 2.2 **Gestalt und Form**

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 120 m;  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 50 m;  <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 2.084 m <sup>2</sup> ;  <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
--------------------------------------	---

## 2.3 **Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:	Fußgängerzone
Straßenausbau:	voll ausgebaut mit Betonsteinpflaster, Begrünung, Beleuchtung, Sitzmöbeln, Mülleimer etc.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohn-/Geschäftshauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 23.08.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster von Leverkusen wie folgt geführt:

Das Grundstück Kölner Straße 34-40 befindet sich im Bereich einer Fläche, die derzeit mit der Bezeichnung

Flächenbezeichnung: DermaPona GmbH

Flächennummer: XX0075

Flächenstatus: BAK-Erfassungskriterien nicht erfüllt

**nachrichtlich** im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) eingetragen ist.

Erläuterung zum Flächenstatus:

Einstufung für Flächen, für die unter Berücksichtigung der Betriebsart sowie von Art und Menge der eingesetzten bzw. produzierten Stoffe nach allgemeinen Erfahrungen relevante, potentielle schutzgutgefährdende schädliche Bodenveränderungen nicht zu erwarten sind. Die Erfassungskriterien zur Aufnahme des Grundstücks in das BAK sind daher nicht erfüllt.

Das Grundstück Kölner Straße 34-40 befindet sich im Geltungsbereich einer rechtskräftigen Allgemeinverfügung mit der Anordnung eines Grundwassernutzungsverbotens aufgrund eines bekannten Grundwasserschadens. Die Allgemeinverfügung kann bei der Stadt Leverkusen / FB. Umwelt nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.07.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Opladen, Blatt 4120 folgende Eintragung:

**Grunddienstbarkeit** – Tiefgaragengeh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 29 Flurstück 291 eingetragen im Grundbuch von Opladen Blatt 3953; eingetragen am 16.11.1984 in Blatt 4050 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher und nach Blatt 4071 bis 4122 übertragen am 17.12.1984.

Herrschermerke:

Grunddienstbarkeiten, siehe Anlage 5.

Anmerkung:

Die vorgenannten Einträge im Bestandsverzeichnis (Herrschermerk) und in Abt. II des Grundbuchs regeln u. a. die Nutzung der Regenrückhaltekanäle, des Kinder-

spielplatzes und der Tiefgarage, die sich über die Flurstücke 281 und 291 erstrecken und von den jeweiligen Eigentümern gleichermaßen genutzt und unterhalten werden. Die Einträge haben keinen direkten Werteeinfluss auf das hier zu bewertende Teileigentum.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält in Bezug auf das Flurstück 281 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Denkmalnahbereich zur St. Aloysius-Kapelle. Die neugotische Backsteinkapelle wurde ca. 1907 errichtet und 1984 unter Schutz gestellt. Im Nahbereich eines Denkmals sind bei baulichen und sonstigen Maßnahmen besondere Anforderungen und Auflagen des Denkmalamtes zu beachten.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **gemischte Baufläche (M)** dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: (vgl. Anlage 4):

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der seit dem 25.07.1995 rechtskräftige (einfache) Bebauungsplan Nr. 131/II folgende Festsetzungen:  
MK 2 = Kerngebiet

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Kerngebiete (MK) allgemein:

Gem. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die gem. § 7 (2) Nr. 5 zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

##### 3. Kerngebiet 2 (MK<sub>2</sub>)

Gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind Wohnungen ab dem 2. OG zulässig. Gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Spielhallen nicht zulässig.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei<sup>6</sup>. Straßenbaubeiträge können nach § 8 KAG NRW grundsätzlich für künftige Ausbaumaßnahmen erhoben werden.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist laut vorliegender Teilungserklärung mit einem Wohn-/Geschäftshaus mit 32 Wohnungen, 8 Büroeinheiten und 12 Ladenlokalen bebaut.

Soweit erkennbar, sind im Objekt keine Leerstände zu verzeichnen. Die Ladenlokale im Erdgeschoss bilden einen guten Branchenmix aus Einzelhandel (u. a. Lebensmittelmarkt, Brillenfachgeschäft), Dienstleister (z. B. Reisebüro, Apotheke) und Gastronomie (Eiscafé, Fast Food).

Die zu bewertende Teileigentumseinheit Nr. D10 (Ladenlokal) ist augenscheinlich zum Stichtag im Zusammenhang mit der angrenzenden Einheit C15 (s. Gutachten Az 042 K 015/23) als Lebensmittelmarkt eigengenutzt. Über ein bestehendes Mietverhältnis liegen der Sachverständigen keine Informationen vor. Ein Mietvertrag wurde trotz Nachfrage nicht vorgelegt.

## 2.8 Auswirkungen der wirtschaftlichen und geopolitischen Lage und der Digitalisierung

In Bezug auf die Entwicklung während der Corona-Pandemie und die aktuelle wirtschaftliche und geopolitische Lage lässt sich feststellen, dass der stationäre Einzelhandel weiter unter Druck gerät. Die derzeit hohe Inflation, Lieferengpässe und stark steigende Energiekosten sowie die seit Jahren wachsende Bedeutung des E-Commerce sind Auslöser für den Wandel des Einkaufs- und Freizeitverhaltens der Konsumenten. Hinzu kommt, dass die zum Stichtag angespannte und unsichere globale Lage sowie die gestiegenen und weiter steigenden Zinsen die Dienstleister und Händler/-innen insgesamt mit der Eröffnung neuer Geschäfte vorsichtig sein lässt.

---

<sup>6</sup> Auskunft TBL vom 14.09.2023

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

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

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; viergeschossig; unterkellert mit Tiefgarage; ausgebauten Dachgeschoss
Baujahr:	<b>ca. 1985</b> (gemäß Recherche)
Modernisierung:	Nach Auskunft der WEG-Verwaltung und vorliegender Versammlungsprotokolle erfolgten bisher folgende Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Heizung 2023 (Einbau geplant für August 2023)</li><li>• Fenster teilweise</li></ul>
Energieeffizienz:	Es liegt eine Energieausweis vom 24.09.2018 vor. Er wurde auf der Basis des Energieverbrauchs für den gesamten Gebäudekomplex Kölner Straße 34-40 erstellt. Der Endenergieverbrauch (Heizung und Wasser) beträgt demnach 130,9 kWh/(m <sup>2</sup> *a) und entspricht damit der Energieeffizienzklasse „E“.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Ladenlokal D10 ist barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk, Schaufensterfronten mit Aluminiumrahmen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

#### Kellergeschoss:

Abstell- / Nebenräume, Heizung, Tiefgarage

#### Erdgeschoss:

Ladenlokale

#### Obergeschosse:

Büros/ Wohnungen

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Aluminium mit Klingel-/ Türöffneranlage
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> Mansarddach und Flachdächer  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	baujahrestypische, durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung (Gas)
Warmwasserbereitung:	nicht bekannt

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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachungen, Dachgauben, Balkone
besondere Einrichtungen:	Personenaufzüge
Bauschäden und Baumängel:	von außen keine erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist insgesamt als gut und gepflegt zu bezeichnen.

### 3.3 Tiefgarage

Die Tiefgarage mit insgesamt ca. 81 Pkw-Stellplätzen erstreckt sich über die Flurstücke 281 und 291. Gemäß Recherche sind die Stellplätze den Eigentümern der Wohn-/ Geschäftshäuser Kölner Straße 34-40 und Opladener Platz 8 (Seniorenheim) zugeordnet. Die Zufahrt erfolgt über die Birkenbergstraße zwischen den Häusern Nr. 13 und Nr. 15. Vorbehaltlich einer Überprüfung wird unterstellt, dass die Zufahrt über die Fremdgrundstücke mittels Erschließungsbaulasten und Grunddienstbarkeiten öffentlich rechtlich und privatrechtlich gesichert ist.

Die Tiefgarage wurde in massiver Bauweise aus Stahlbeton errichtet und verfügt über eine zentrale Be- und Entlüftungsanlage, ein elektrisches Rolltor sowie einen separaten Treppenauf-/ abgang im begrünten Innenhof zwischen dem Wohn-/ Geschäftshaus Kölner Straße 34-40 und dem Seniorenheim. Die Stellplätze sind den Wohn- und Teileigentumseinheiten als Sondernutzungsrechte zugeordnet.

### 3.4 Außenanlagen im Gemeinschaftseigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Gas, Telefonanschluss, Kanal), Wege- und Hofbefestigungen aus Betonsteinpflaster, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Kinderspielplatz

### 3.5 Sondereigentum an dem Ladenlokal D10 im EG rechts

#### 3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an dem Ladenlokal im Erdgeschoss rechts im Aufteilungsplan mit Nr. D10 bezeichnet. <u>Hinweis:</u> <b>Vom Eingang und der Fußgängerzone aus betrachtet, befindet sich die Einheit D10 <u>links</u> neben der Einheit C15 (s. Gutachten AZ 042 K 015/23)!!</b>
Nutzfläche:	<b>100,13 m<sup>2</sup></b> (gemäß Teilungserklärung)
Raumaufteilung/Orientierung:	1 Verkaufsraum ca. 5,40 m x 12,40 m (ca. 67 m <sup>2</sup> ), WC-Raum und Lager-/ Nebenräume mit hinterem Ein-/ Ausgang zum Innenhof als Andienungsbereich
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Sonstiges:	Die vor dem Ladenlokal D10 im Bereich der Fußgängerzone genutzte Verkaufs-/ Ausstellungsfläche befindet sich im Gemeinschaftseigentum und ist hier nicht Bewertungsgenstand! Bei der Nutzung der Außenflächen sind die Vorgaben der Stadtverwaltung und der Abstand zum Baudenkmal Kapelle zu beachten.  Nach Rücksprache mit der WEG-Verwaltung gibt es eine Hausordnung, die die Benutzung von Gemeinschaftsflächen einem jeden Miteigentümer gleichermaßen zubilligt. Es handelt sich somit nicht um ein Sondernutzungsrecht (d. h. Nutzung unter Ausschluss der übrigen Eigentümer) für den Eigentümer der Einheit D10!
Besonnung/Belichtung:	Aufgrund der Ladentiefe ist der Verkaufsraum im hinteren Bereich unterbelichtet.

#### 3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die nachfolgende Beschreibung entspricht den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung.

##### 3.5.2.1 Ladenlokal D10, EG

Bodenbeläge:	Vinylboden o. ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz; im Bereich der Fleisch-Verkaufstheke Wandfliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	abgehängte großflächige Deckenplatten mit Einbauleuchten
Fenster:	Aluminium mit Doppelverglasung und Rollläden zur Rückseite, Schaufensteranlage aus doppelverglastem

	Aluminium zur Fußgängerzone mit zweiflg. Drehtür
Türen:	<u>Raumtüren:</u> einfache Holztüren
sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz WC-Raum mit 2 wandhängenden WCs und
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, Verkaufsraum mit einer Tiefe von ca. 17,00 m und einer Schaufensterfront von ca. 5 m

### 3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Bauteile:	keine
Bauschäden/ Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar, die über eine allgemeine Abnutzung hinausgehen
allgemeine Beurteilung des Sonderei- gentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal.

### 3.6 **Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen**

Sondernutzungsrechte:	Es bestehen Sondernutzungsrechte an drei <b>Tiefgaragen- Stellplätzen</b> , in der Planskizze mit <b>43, 44 und 45</b> be- zeichnet
Erträge aus gemeinschaftlichem Ei- gentum:	Aus der Vermietung von Kellerräumen werden jährlich 362,00 € der Instandhaltungsrücklage zugeführt.
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigen- tumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs- eigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Rege- lung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Ei- gentum: Der Verteilerschlüssel für die umlagefähigen Kosten ist, mit Ausnahme der Müllbeseitigungs- und Heizkosten, die Nutzfläche gemäß Teilungserklärung. Bei den nicht umlagefähigen Kosten und der Rücklagen- bildung werden im Wesentlichen die Miteigentumsanteile oder die Anzahl der Einheiten zugrunde gelegt.

- Instandhaltungsrücklage:** Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2022 rd. xxx € (anteilig Einheit D10: 6.384,05). Die jährliche Zuführung zu der Instandhaltungsrücklage beträgt insgesamt xxx €/Jahr, bzw. anteilig für die Einheit D10 zum Wertermittlungsstichtag xxx €.
- Die Instandhaltungsrücklagen gehören zum Verwaltungsvermögen und stehen den Eigentümern gemeinschaftlich für bauliche und sonstige Maßnahmen innerhalb der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung. Sie dienen zur langfristigen Erhaltung des Gemeinschaftseigentums und sind bereits in der Ertragswertermittlung des unterstellt mängelfreien Gesamtobjektes berücksichtigt.
- Hausgelder:** Laut vorliegendem Wirtschaftsplan 2023 beträgt die monatliche Vorauszahlung für die hier zu bewertende Einheit 762,00 €.
- Die auf den Eigentümer entfallenen nicht umlagefähigen Nebenkosten belaufen sich aktuell auf 109,64 €/Monat zzgl. 176,36 €/Monat für die Rücklagenbildung, d. h. insgesamt 285,99 € (3.431,94 €/Jahr).
- Bauliche Maßnahmen/ Sonderumlagen.** Für das Jahr 2023 wurden die Sanierung der Flachdächer der erdgeschossigen Gewerbeeinheiten und der Austausch der Heizungsanlage beschlossen. Über den Stand der Arbeiten liegen der Sachverständigen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung keine Angaben vor. Nach Auskunft der WEG-Verwaltung und vorliegendem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 16.12.2022 werden die Maßnahmen aus der Rücklage und einer Sonderumlage, die zum 01.02.2023 fällig war, finanziert.
- Anmerkung:** Einem Bietinteressenten wird zeitnah zum Versteigerungstermin die Rücksprache mit der WEG-Verwaltung empfohlen, insbesondere auch hinsichtlich der Höhe der aktuellen Hausgeldzahlungen und möglicher Hausgeldrückstände in der Gemeinschaft.

### 3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten und gepflegten Zustand.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 35.271/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 51379 Leverkusen, Kölner Straße 34 - 40 (gerade) verbunden mit dem Sondereigentum an dem Ladenlokal im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. D10 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an drei TG-Stellplätzen, in der Planskizze mit 43, 44 und 45 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 24.08.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt		
Opladen	4120		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Opladen	29	281	2.084 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

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

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Bei der hier durchzuführenden Verkehrswertermittlung kommt das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Vergleichsfaktoren oder Vergleichskaufpreise ähnlicher Objekte liegen zum Stichtag nicht vor.

**Die Wertermittlung erfolgt nach dem Grundsatz der Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV 21 in Anlehnung an das zum Stichtag gültige Bewertungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses.**

### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück.

### 4.4 Bodenwertermittlung

#### 4.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zonale **Bodenrichtwert** in der Lage des Bewertungsobjektes (Nr. 5780, Fußgängerzone Opeladen) beträgt **800,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Kerngebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei nach BauGB und KAG
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2,0
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III-IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### 4.4.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.08.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Kerngebiet (Mischnutzung)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei nach BauGB und KAG
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2,3*
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IV zzgl. ausgeb. Dachgeschoss
Grundstücksfläche (f)	=	2.084 m <sup>2</sup>

\*Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Fläche gemäß Bodenrichtwertrichtlinie  
auf der Basis der maßstäblichen Katasterpläne

Gebäudeteil 1: 950 m <sup>2</sup> x 4 VG + 950 m <sup>2</sup> x 0,75 (1 DG)	=	4.513 m <sup>2</sup>
Gebäudeteil 2: 360 m <sup>2</sup> x 1 VG (EG Gewerbe mit FD)	=	<u>360 m<sup>2</sup></u>
Summe		4.873 m <sup>2</sup>
./. Grundstücksfläche	./.	2.084 m <sup>2</sup>
<b>wertrelevante Geschossflächenzahl</b>		<b>rd. 2,34</b>

#### 4.4.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

#### **B 01** wGFZ -Anpassung

Gemäß Umrechnungsfaktoren des Gutachterausschusses (extrapoliert)

$$1,44/1,33 = 1,08 (+8\%)$$

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>800,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	24.08.2023	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
GFZ	2	2,34	× 1,08	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	2.084	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>864,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>864,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 2.084 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=1.800.576,00 € <b><u>rd. 1.800.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.08.2023 insgesamt rund **1.800.000,00 €**.

#### 4.4.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 35.271/1.000.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.800.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 35.271/1.000.000	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 63.488,00 € <b><u>rd. 63.500,00 €</u></b>	

Der **anteilige Bodenwert**, der der Einheit D10 zugeordnet werden kann, beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.08.2023 rund **63.500,00 €** (rd. 635,00 €/m<sup>2</sup> Nfl.).

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Im (hier angewendeten) sog. **vereinfachten Ertragswertverfahren** wird der **vorläufige Ertragswert** ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe (objektspezifisch angepasste) **Liegenschaftszinssatz** zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

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

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

#### 4.5.1 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren<sup>7</sup>

##### 4.5.1.1 Nutzfläche

Teileigentum Nr. D10 →rd. 100 m<sup>2</sup>

##### 4.5.1.2 Tatsächliche Mieteinkünfte

Der Sachverständigen wurde trotz Nachfrage kein Mietvertrag übergeben. Über die tatsächlichen Mieteinnahmen liegen keine Informationen vor. Gemäß Auskunft aus dem Gewereregister ist die Einheit eigengenutzt.

*Weitere Eingangswerte s. Originalgutachten*

##### 4.5.1.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete) insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Diese liegen augenscheinlich nicht vor.

---

<sup>7</sup> Erläuterung der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe siehe Glossar

4.5.2 Ertragswertberechnung

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>22.080,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung, rd. 14,5 %)	–	<b>3.201,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>18.879,00 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>5,50 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>42</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>16,263</b>
<b>kapitalisierter jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>307.029,18 €</b>
<b>abgezinster Bodenwert</b> (0,106 x 63.500,00 €)	+	<b>6.731,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Teileigentums</b>	=	<b>313.760,81 €* </b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert des Teileigentums</b>	=	<b>313.760,81 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>314.000,00 €</b>

\*Vergleichszahlen (ohne BoG)

Rohertragsfaktor → 14,2-fach

Nettorendite → 6 %

Quadratmeterpreis bezogen auf 100 m<sup>2</sup> → 3.140,00 €/m<sup>2</sup> (inkl. Stellplätze)

Der ermittelte Verkehrswert ist im Hinblick auf die derzeit allgemein geringe Nachfrage nach gewerblichen Immobilien und die aktuell stark gestiegenen Finanzierungskosten plausibel.

## 5 Verkehrswert

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der sich zum 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.

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren.

Der **Verkehrswert** für den **35.271/1.000.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 51379 Leverkusen, Kölner Straße 34, 36, 38, 40, verbunden mit dem **Sondereigentum** an dem Ladenlokal im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. **D10** bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an drei TG-Stellplätzen in der Planskizze mit 43, 44, 45 und 45 bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Opladen	4120	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Opladen	29	281

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.08.2023 mit rd.

**314.000,00 €**

**in Worten: dreihundertvierzehntausend Euro**

geschätzt.

Leverkusen, den 19.10.2023

---

Dipl.-Ing. Bärbel Steinacker

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

**Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt.**

## 6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt und nicht z.B. zu privat-wirtschaftlichen oder beleihungsrelevanten Zwecken. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet.

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

## 7 Glossar

### 7.1.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

#### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

#### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur**

### **8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**DIN 277**

“Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau ” Ausgabe 6/1987

## 8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022/23
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022/23
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Bundesanzeigenverlag
- [4] Kleiber: GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift, Werner-Verlag
- [5] Grundstücksmarktbericht für die Stadt Leverkusen 2023
- [6] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag

## 9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus den Bebauungsplan Nr. 131/II
- Anlage 5: Auszug aus dem GB-Blatt Nr. 4120
- Anlage 6: Gebäudezeichnungen
- Anlage 7: Fotos