

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 die mit sechs Mehrfamilienhäusern bebauten
Grundstücke Adam-Riese-Straße 6 - 20, 51379
Leverkusen - Opladen

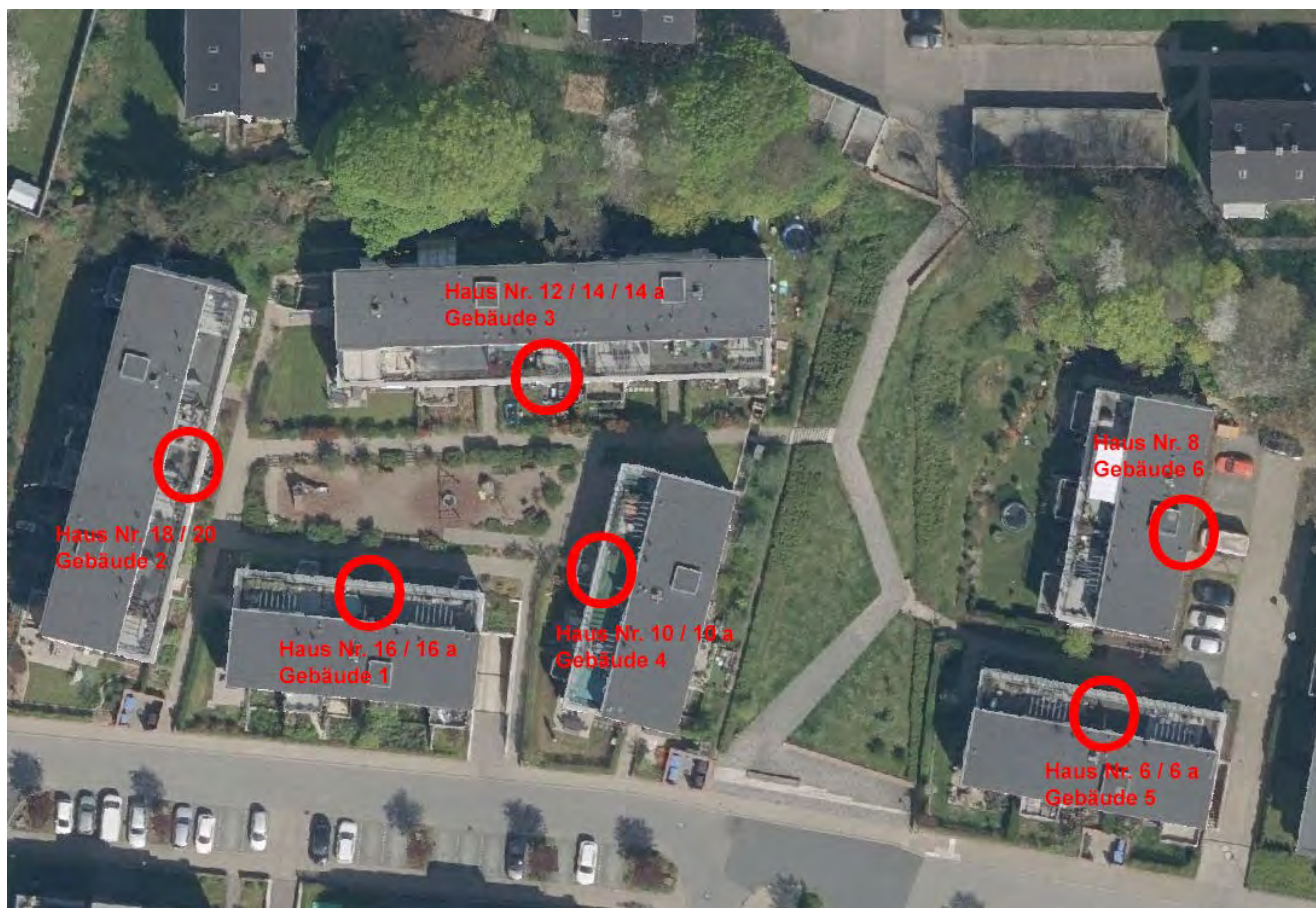
Amtsgericht Leverkusen, Grundbuch von Opladen, Gemarkung
Opladen, Blatt 8050, Flur 8, Flurstücke 306, 432

Der **Verkehrswert / Marktwert** wird zum Stichtag 02.02.2024 geschätzt auf **14.000.000 €**

Leverkusen, den 28.05.2024

Unser Zeichen: 7324001

Aktenzeichen Gericht: 42 K 18/24



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

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

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

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

1 Vorbemerkungen

1.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Gegenstand des Gutachtens, Adresse: Zu bewerten sind die mit sechs Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücke Adam-Riese-Straße 6 - 20, 51379 Leverkusen - Opladen.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Wertermittlungsfall die Vorschriften des § 5 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung nicht greifen. § 5 Abs. 2 ImmoWertV gibt vor, dass und wie bestimmte Belastungen in Abt. II des Grundbuchs in der Wertermittlung zu berücksichtigen 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 02.02.2024 ab 8:15 Uhr statt.

Beendigung der Recherche: 28.05.2024.

Wertermittlungstichtag: 02.02.2024.

Qualitätstichtag: 02.02.2024.



2 Grundstücksmerkmale

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

2.1.1 Lagebeschreibung

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen.
Kreis:	Kreisfreie Stadt.
Stadt:	Leverkusen.
Stadtteil:	Opladen - mit ca. 23.400 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.
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich auf der Ostseite der Neuen Bahnstadt und dort an der nördlichen Grenze.
Adam-Riese-Straße:	Die Straße des Bewertungsobjekts ist eine Anliegerstraße. Das Grundstück befindet sich auf der Nordseite.
Wohn- bzw. Geschäftslage / Lagequalität:	Als Wohnlage gut geeignet; als Geschäftslage in diesem Bereich der Bahnstadt weniger geeignet.
Umgebungsbebauung:	Innerhalb der Bahnstadt dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, wobei das dritte Geschoss ein Staffelgeschoss ist sowie ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser (Reihen- und Doppelhäuser) mit ausgebauten Dachgeschossen oder Flachdächern. Angrenzend an das Bewertungsobjekt befindet sich auch älterer Baubestand, welcher aus dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit nicht ausgebauten Dachgeschossen der 1960er Jahren besteht.
2.1.2 Gestalt und Form	
Zuschnitt und Topografie:	Niveaugleiche, weitestgehend rechteckige und - aus Sicht der Straße - nach Norden ausgerichtete Grundstücke mit einer Straßenfront von insgesamt ca. 110 m und einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 50 m - 70 m.
2.1.3 Erschließungszustand	
Erschließung:	Die Grundstücke sind über die Adam-Riese-Straße erschlossen. Es handelt sich um eine öffentliche, vollständig fertiggestellte Straße.



Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse in der Straße:	In der Straße liegen Kanal, Wasser, Fernwärme, Strom, Telefon und Glasfaser.
Abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch sind für die vorhandenen Erschließungsmaßnahmen abgerechnet und bezahlt. Die Kommunalabgaben nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) für den Schmutz- und / oder Regenwasserkanal sind ebenfalls abgerechnet und bezahlt. Es sind jedoch grundsätzlich Ausbaubeiträge nach § 8 KAG NW zu zahlen, wenn die Straße nachmalig hergestellt, verbessert oder erweitert werden sollte.
Immissionen / benachbarte, störende Betriebe / sonstige Beeinträchtigungen:	Im Altlastenverdachtsregister ergeben sich in Bezug auf das zu bewertende Flurstück 306 folgende Eintragungen¹: Zum einen handelt es sich um die Fläche Nr. NE2063T0200 - Eisenbahnstandort Opladen (EOP) - Wohnen Nord-West, welche als sanierte bzw. vollständig dekontaminierte Fläche angegeben ist. Zum anderen besteht die Fläche Nr. NE2063T0101 - Eisenbahnstandort Opladen (EOP) - Böschung Nord und Ost, bei welcher derzeit kein Handlungsbedarf bei der derzeitigen Nutzung besteht. Dies bedeutet, dass es sich um eine Fläche handelt, bei der schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren festgestellt wurden, die jedoch unter Berücksichtigung der Nutzung keinen aktuellen Handlungsbedarf nach sich ziehen. Bei Nutzungsänderung und / oder Eingriffen in den Untergrund ist ein Handlungsbedarf (insbesondere aus Boden-, Wasser- und / oder Abfallrecht) zu prüfen. Wie bereits angegeben ist ein Großteil der ehemaligen Bahnflächen saniert und dekontaminiert. Für die übrigen Flächen sieht die zuständige Behörde für die derzeitige Nutzung keine unmittelbare Gefahr. In diesem Gutachten wird der Verkehrswert unter der Voraussetzung ermittelt, dass das Grundstück unbelastet ist. Eventuelle wertbeeinflussende Erkenntnisse einer diesbezüglichen eigenständigen Untersuchung müssten gesondert berücksichtigt werden.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Grundbuch

Grundbuchdaten:	Ein vom Sachverständigenbüro eingeholter, unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.01.2024 dient diesem Gutachten als Grundlage.
	Die Grundakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen.

¹ Bewertungssachverständige sind nicht befugt, abschließende Aussagen zur Unbedenklichkeit des Bodens abzugeben. Dies bleibt den Sachverständigen zur Beurteilung von Schäden mit wassergefährdenden Stoffen bzw. Altlasten vorbehalten. Der in diesem Gutachten ermittelte Verkehrswert unterstellt eine unbedenkliche Bodensituation. Eventuelle wertbeeinflussende Erkenntnisse einer diesbezüglich eigenständigen Untersuchung müssten gesondert berücksichtigt werden.



Bestandsverzeichnis:			Amtsgericht Leverkusen	Bezirk Opladen	Blatt 8050	Gemarkung Opladen
Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung gemäß Grundbuch			Größe
1	8	306	Gebäude- und Freifläche, Adam-Riese-Straße 10, 10 a, 12, 14, 14 a, 16, 16 a, 18, 20			5.069 m²
2	8	432	Gebäude- und Freifläche, Adam-Riese-Straße 6, 6 a, 8			2.176 m²
Grundstücksgröße:						7.245 m²
Rechte im Bestandsverzeichnis:			Keine Eintragung.			
Grundbuchlich in Abt. II gesicherte Lasten und Beschränkungen:			Lfd. Nr. 1 - lastend auf Flurstück 306: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldungsrecht) mit eingeschränktem Ausübungsbereich für die DB Netz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main; eingetragen am 15.12.2010. Lfd. Nr. 2 - lastend auf Flurstück 432: Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Opladen Flur 8 Flurstück 433; eingetragen am 23.04.2014. Lfd. Nr. 4: Über das Vermögen der XXX ist das Insolvenzverfahren eröffnet; eingetragen am 11.12.2023. Die Belastungen in Abteilung II werden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Der Rechtspfleger wird bei Durchführung der Versteigerung ggf. einen Ersatzwert nach den §§ 50 - 51 Zwangsversteigerungsgesetz festsetzen. Dennoch soll hier eine sachverständige Einschätzung erfolgen: Zu lfd. Nr. 1: Die Belastung durch Bahnlärm wird hier nicht als erheblich angesehen. Zudem ist sie in der allgemeinen Wertentwicklung der Bodenrichtwerte enthalten. Zu lfd. Nr. 2: Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet ist die Fläche rechter Hand der Häuser Nrn. 6 und 8, welche auch von den Häusern Nrn. 6 und 8 als Zufahrtsfläche und Zuwegung genutzt wird. Die Fläche ist im Bebauungsplan zudem als Hauptversorgungsfläche gekennzeichnet und versorgt somit auch die Häuser Nrn. 6 und 8. Insofern wird hier kein Werteinfluss gesehen.			
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:	Die Bewertungsgrundstücke liegen im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 172 C/ii „nbs: o – Quartier am Campus“. Der Bebauungsplan erlangte am 21.11.2013 Rechtskraft.
--------------------------------------	---



Für Flurstück 306 gelten die Festsetzungen: WA 1 III o 0,4, 1,2, FD/DN 15, SH 63 und GH 72, d. h. dreigeschossige, offene Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 1,2, einer Dachneigung von maximal 15 °, einer Sockelhöhe von maximal 63 m über NHN sowie einer Gebäudehöhe von maximal 72 m über NHN².

Für Flurstück 432 gelten die Festsetzungen: WA 2 III o 0,4, 1,2, FD/DN 15, SH 63 und GH 72, d. h. dreigeschossige, offene Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 1,2, einer Dachneigung von maximal 15 °, einer Sockelhöhe von maximal 63 m über NHN sowie einer Gebäudehöhe von maximal 72 m über NHN³.

Für beide Flurstücke sind Gebäudegrenzen festgelegt.

Das Gebiet weist die Merkmale eines Urbanen Gebietes auf.

2.2.3 Entwicklungszustand

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

2.2.4 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Derzeitige Nutzung: Sechs Mehrfamilienhäuser mit teilweise mehreren Eingängen und Hausnummern sowie insgesamt 54 Wohnungen und einer Gemeinschaftseinheit für die Genossenschaft.

Zukünftige, wirtschaftlichste Folgenutzung: Sechs Mehrfamilienhäuser mit teilweise mehreren Eingängen und Hausnummern sowie insgesamt 55 Wohnungen.

2.2.5 Miet- bzw. Pachtverhältnisse

Miet- bzw. Pachtverhältnisse: Die derzeit vorhanden 54 Wohnungen sind allesamt vermietet. Die 55. Wohneinheit wurde bisher nicht also solche ausgebaut, sondern wird als Gemeinschaftseinheit für Besprechungen und Festivitäten von der Genossenschaft genutzt.
Gemäß Angaben der Eigentümergenossenschaft stehen ein Tiefgaragenstellplatz und ein Motorradstellplatz leer.

Wohnungsbindung: Gemäß Angaben des Insolvenzverwalters, der Beteiligten am Besichtigungstermin sowie der Stadt Leverkusen⁴ unterliegt der Wohnkomplex teilweise der öffentlichen Förderung.
Aus den vorliegenden Mietverträgen geht hervor, dass 28 der 55 Einheiten öffentlich gefördert sind.

Gemäß Angaben der Stadt Leverkusen erfolgte die Förderzusage mit Bescheid Nr. 5030-5001-2015 vom 22.05.2015.

Der Zeitraum der Bindung begann gemäß Angaben der Stadt Leverkusen mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller

² NHN = Normalhöhennull.

³ NHN = Normalhöhennull.

⁴ Schreiben der Stadt Leverkusen, Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsbauförderung/-aufsicht vom 19.01.2024.



Wohnungen der Gebäude folgt und gilt für die Dauer von 25 Jahren. Aus der Akte der Stadt Leverkusen gehen folgende Bestätigungen der Bezugsfertigkeiten hervor:

Adam-Riese-Str. 6 + 8 am 23.09.2016,
Adam-Riese-Str. 10 + 10 a am 24.07.2017,
Adam-Riese-Str. 12 + 14 + 14 a am 28.09.2017,
Adam-Riese-Str. 16 + 16 a am 24.07.2017,
Adam-Riese-Str. 18 + 20 am 28.09.2017.
Damit begann die Bindefrist zum 01.10.2017.

In einigen Mietverträgen stehen jedoch andere Angaben. Demgemäß ist die Förderzusage vom 31.08.2016. Die Dauer wird in einigen Mietverträgen mit 20 Jahren und in einigen mit 25 Jahren Bindung angegeben. Die Bezugsfertigkeit wird übereinstimmend mit dem 01.10.2017 angegeben.



3 Das Gebäude

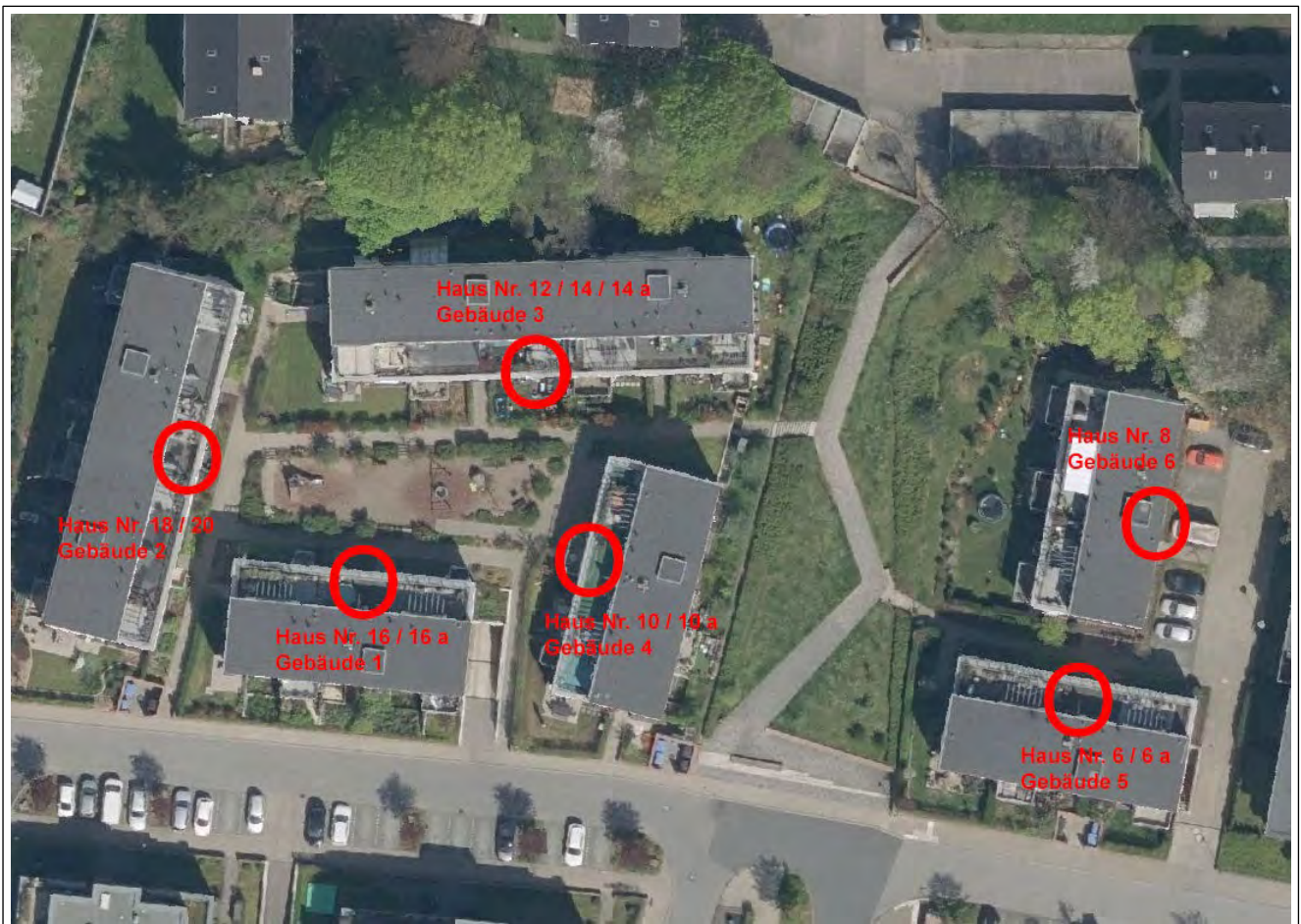
3.1 Gebäudebeschreibung

3.1.1 Bauweise, Baukonzeption, Baujahr

Art der Gebäude: Das Bewertungsobjekt besteht aus sechs Mehrfamilienhäusern, die allesamt unterkellert, zweigeschossig und mit Staffelgeschoss versehen sind. Die Häuser wurden 2015 bis 2017 erbaut. Insgesamt sind 55 Einheiten vorhanden. In der Tiefgarage befinden sich 49 PKW-Stellplätze und 6 Motorradplätze. Zudem sind 9 Stellplätze im Freien vorhanden.

Die Gebäude wurden vom Architekten von 1 bis 6 nummeriert. Diese Nummerierung entspricht jedoch nicht den Hausnummern:

Gebäude 1	Haus Nrn. 16, 16 a
Gebäude 2	Haus Nrn. 18, 20
Gebäude 3	Haus Nrn. 12, 14, 14 a
Gebäude 4	Haus Nrn. 10, 10 a
Gebäude 5	Haus Nrn. 6, 6 a
Gebäude 6	Haus Nr. 8



Art des Konstruktionssystems:

Wandbausystem als Querwandssystem.



Art der Hauptbaustoffe:	Massivbaukonstruktion - vermutlich aus Beton, Hohlblocksteinen, Leichtbeton, Kalksandsteinen, Porenbeton.	
Art der Gebäudeerrichtung:	Mauerwerksbau.	
Bauakte:	Die übergebenen Bauzeichnungen datieren aus dem Jahre 2015. Die Bauakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen.	
Historie:	Baugenehmigung:	unbekannt
	Rohbauabnahme:	unbekannt
	Schluss- bzw. Gebrauchsabnahmen:	
	Adam-Riese-Str. 6 + 8	23.09.2016
	Adam-Riese-Str. 10 + 10 a	24.07.2017
	Adam-Riese-Str. 12 + 14 + 14 a	28.09.2017
	Adam-Riese-Str. 16 + 16 a	24.07.2017
	Adam-Riese-Str. 18 + 20	28.09.2017
	Ursprungsbaujahr ⁵ :	2017
Architektur, Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Auszeichnungen:	Die Adam-Riese-Straße 6 - 20 ist ein besonderes architektonisches Projekt, welches für seine innovative Gestaltung und nachhaltige Konzeption bekannt ist. Es handelt sich um ein Wohngebäudeensemble, das hohe Standards in puncto Energieeffizienz und Umweltfreundlichkeit erfüllt. Das Projekt hat den KlimaPlus-Award gewonnen, eine Auszeichnung, die von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) verliehen wird. Der KlimaPlus-Award honoriert Gebäude, die besonders ressourcenschonend konzipiert sind und einen positiven Beitrag zum Klimaschutz leisten. Es handelt sich somit um eine eigenständige zertifizierte Klimaschutzsiedlung innerhalb der zertifizierten Klimaschutzsiedlung Neue Bahnstadt Opladen, d. h. die erreichten Klimaziele sind noch höher als jene in der Neuen Bahnstadt Opladen. Zudem wurde der Wohnkomplex für seine wegweisende Architektur und ganzheitliche Nachhaltigkeitsstrategie vom Land NRW 2020 als vorbildliches Bauwerk ausgezeichnet; eine Auszeichnung, die das Land alle fünf Jahre verleiht. In der Presse wurden die Architekten für ihre kreative Herangehensweise an nachhaltiges Bauen und ihre Fähigkeit, moderne Wohnkonzepte mit Umweltverträglichkeit zu vereinen, hervorgetan. Das Objekt gilt als ein Beispiel dafür, wie Architektur dazu beitragen kann, den ökologischen Fußabdruck von Gebäuden zu minimieren und gleichzeitig ein angenehmes Wohnumfeld zu schaffen.	
Individualität:	Das Objekt wurde als genossenschaftliches Mehrgenerationenobjekt geplant und zusammen mit den Genossen ausgeführt. Dies führte dazu, dass die Genossen bereits in die Planungsphase einbezogen wurden und sich vielfach die Grundrisse ihrer Wohnungen selbst zusammenstellen konnten. Gleiches gilt für die Ausstattung der Wohnungen.	

⁵ 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.



Kaum einen Grundriss findet man zweimal und nahezu jede Wohnung hat eine andere Wohnfläche. Auch die Fensteranordnung in Bezug auf die Maisonette-Wohnungen und deren Treppengestaltung waren den Genossen überlassen. Daher sind auch die äußeren Fensterfronten immer wieder unterschiedlich, ebenso die Lage der Souterrainfenster, der Terrassen oder der Ausgänge in die Gartenbereiche.

Insgesamt sind 2 Appartements, 14 2-Zimmer-Wohnungen, 21 3-Zimmer-Wohnungen, 16 4-Zimmer-Wohnungen und 2 5-Zimmer-Wohnungen vorhanden.

Zudem wurde insgesamt eine hochwertige Grundausstattung mit ebenerdigen Duschen, Parkett, Beschattungsrollos an West- und Südseiten verbaut. Darüber hinaus gab es vielfältige Sonderausstattungen, die von den Genossen gewählt und von diesen selbst finanziert wurden (Auflistung weiter unten).

Des Weiteren wurde eine Einheit nicht zu Wohnzwecken ausgebaut, sondern zu einer Gemeinschaftseinheit bestehend aus Gemeinschaftsraum, Gemeinschaftsküche und Werkraum als Anlaufpunkt / Treffpunkt für die Gemeinschaft und um den genossenschaftlichen Charakter eines Mehrgenerationenensembles zu stärken.

3.1.2 Ausstattung und Ausführung

- Fassaden: 47 cm starkes, zweischaliges Mauerwerk mit Wärmedämmung, Putz und weißem Anstrich im Passivhausstandard. Gemäß den Vorgaben der Neue Bahnstadt Opladen GmbH wurden die Sockelbereiche mit roten Klinkern versehen. Teilweise wurden die Sockelbereiche bis auf Höhe der oberen Erdgeschossfenster gezogen.
- Dächer: Staffelgeschosse mit Flachdächern und Dachterrassen. Die Dächer sind mit Bitumen gedeckt und im Passivhausstandard gedämmt. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen dürfen Dachterrassen nicht über eine bestimmte Größe hinausgehen. Im nicht geförderten Bereich wurden größere Dachterrassen angelegt. Eigentlich sollten die Flächen zwischen den Dachterrassen begrünt werden; dies ist aber bisher nicht geschehen.
- Keller: Betonbodenplatten mit gegossenen Außen- und gemauerten Innenwänden. Die Kellerdecken in den Häusern Nrn. 6, 8 und teilweise auch Nr. 10 sind gedämmt, da in diesen Bereichen keine Wohnnutzung stattfindet. In den Häusern Nrn. 12, 14, 16, 18 und 20 sind die Decken nicht gedämmt.
Die Treppenhäuser sind gefliest, die übrigen Kellerflächen nicht.
- Die Mieterkeller sind vielfach als Aluminiumlamellenverschlag angelegt, teilweise aber auch abgemauert.
- Lediglich Haus Nr. 6 verfügt über eine Kelleraußentreppe. Es handelt sich um eine Betontreppe mit Metallgeländer.
- Es sind folgende Kellerräume vorhanden:
- | | |
|------------|---|
| Haus Nr. 6 | 6 Kellerräume, Abstellraum Kinderwagen, Abstellraum Fahrräder, Heizungsraum, 1 Raum zur |
|------------|---|



	besonderen Verfügung.
Haus Nr. 8	7 Kellerräume, Abstellraum Kinderwagen, Waschküche, Hausanschlussraum, 1 Raum zur besonderen Verfügung.
Haus Nr. 10	6 Kellerräume, Heizungsraum, Waschküche, Schleuse zur Tiefgarage.
Haus Nrn. 12 / 14	12 Kellerräume, Hausanschlussraum, 2 Abstellräume Kinderwagen, 1 Raum zur besonderen Verfügung, 2 Schleusen zur Tiefgarage.
Haus Nr. 16	1 Kellerraum, Hausanschlussraum, 1 Raum zur besonderen Verfügung, Schleuse zur Tiefgarage.
Haus Nrn. 18 / 20	12 Kellerräume, 2 Abstellräume Kinderwagen, 1 Raum zur besonderen Verfügung, 2 Schleusen zur Tiefgarage.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass einige Wohnungen Kellerersatzräume innerhalb ihrer Wohnung im Souterrainbereich haben, aber für 5 Wohnungen kein Kellerraum zur Verfügung steht. Würde man die insgesamt 5 Räume zur besonderen Verfügung auslösen, so wäre für jede Wohnung ein Kellerraum vorhanden, wenn auch nicht immer im gleichen Haus wie die Wohnung.

Geschossdecken: Stahlbetondecken.

Hauseingangsbereiche: Es bestehen acht Hauseingangsbereiche (Häuser Nrn. 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 und 20), welche jeweils aus einer ca. 1,20 m ins Haus zurückversetzten Haustür aus anthrazitfarbenem, kunststoffbeschichtetem Aluminium besteht; feststehendes Seitenelement mit Klarglas; Klingel- und Gegensprechanlage sowie Kameraüberwachung; Briefkastenanlage außen in den zurückversetzten Eingang integriert; drei Außenbeleuchtungen je Eingang; alle Eingänge ebenerdig.

Die Einheiten der Häuser Nrn. 6 a, 10 a und 16 a verfügen über einen separaten Eingang jeweils an einer Kopfseite des Gebäudes, welcher aus einer weißen, kunststoffbeschichteten Haustür mit mittigem Milchglaseinsatz besteht; Klingel, keine Eingangsüberdachung; Briefkasten außen neben der Tür; Außenbeleuchtung; die Eingänge Nrn. 6 a, 14 a und 16 a sind ebenerdig; der Eingang zu Haus Nr. 10 a erfolgt über eine sechsstufige Betonsteintreppe mit Metallhandlauf.

Das Appartement im Souterrain des Hauses Nr. 14 a ist lediglich über eine Fenstertür begehbar; Klingel; keine Eingangsüberdachung; Briefkasten außen neben der Tür; Außenbeleuchtung; Zugang über eine elfstufige Betonsteintreppe mit Metallgeländer und Metallhandlauf.

Treppenhäuser: Jedes Haus verfügt über ein dreiläufiges Treppenhaus um den Aufzugsschacht herum mit zwei Zwischenpodesten. Die Treppenhäuser bestehen aus Beton und grauem Fliesenbelag; Wände glatt verputzt und weiß gestrichen; Edelstahlhandlauf. Die Treppenhäuser verlaufen so vom Kellergeschoss bis ins Staffelgeschoss.

Aufzüge: In jedem Haus befindet sich in das Treppenhaus integriert ein Aufzug der Marke Schindler mit einer Tragkraft von 8 Personen oder 630 kg.



Auch diese verlaufen vom Kellergeschoss bis ins Staffelgeschoss.

- Wohnungseingangstüren: Kunststoffbeschichtete Wohnungseingangstüren mit Spion in Stahlzargen; von der Treppenhauseite hellgrau, von der Wohnungsseite weiß; mit spezieller Lärmschutzlippe.
- Fenster: Weiße Kunststofffenster mit Wärmedämmverglasung im Passivhausstandard; vielfach raumhohe Fenster; Fensterbänke innen aus Natursteinplatten, außen aus weißem Kunststoff; elektrische Beschattungsrollen an den Süd- und Westseiten, in den Dachgeschossen über Windmessung gesteuert.
- Heizung / Wärmeerzeugung / Lüftung: In erster Linie erfolgt die Wärmeversorgung in den Wohnungen über Wärme-/Kälterückgewinnung in Kombination mit einer Lüftungsanlage. Diese Anlagen sind je Wohnung in der Abstellkammer installiert und von den Herstellern Paul oder Vallox.
- Die Neue Bahnstadt Opladen verfügt über ein eigenes Heizkraftwerk, welches mit Biogas betrieben wird und das gesamte Viertel versorgt. Die entsprechenden Vorrichtungen für das Gebäudeensemble befinden sich in den Häusern Nrn. 6 (für Nrn. 6 und 8) und 10 (für Nrn. 10, 12, 14, 16, 18 und 20). Über diese Versorgung erfolgt auch die Warmwasserherstellung. Die Wärmeversorgung dient jedoch lediglich für Spitzen.
- Innentüren: Weiße, kunststoffbeschichtete Türen in weißen Stahlzargen.
- Fußböden: In den Fluren, Wohnbereichen, Schlafzimmern und teilweise auch Küchen Parkett; in einigen Küchen auch Fliesen; im Übrigen in den Bädern und Gäste-WC's Fliesen. Vereinzelt wurde in Wohnungen Linoleum verlegt.
- Innenliegende Treppen: Die innenliegenden Treppen in den Maisonette Wohnungen sind meist gerade Betontreppen mit Fliesenbelag und Edelstahlgeländer. Einige Genossen haben Wendeltreppen als Stahlkonstruktion mit Holzstufen, Metallgeländer und Metallhandlauf einbauen lassen.
- Innenansichten der Wände und Decken: Wände: Vielfach Putz mit weißem oder farbigem Anstrich; einige Genossen haben auch Tapeten eingebracht.
Decken: Putz mit weißem Anstrich.
- Elektroinstallationen: Je Raum ein Lichtauslass und diverse Steckdosen. Zudem sind alle Wohnungen mit Glasfaseranschlüssen in allen Wohn- und Schlafzimmern ausgestattet.
- In Haus Nr. 6 ist die Brandmeldeanlage installiert.
- Heizkörper: Fußbodenheizung. Wärmemengenzähler sind vorhanden.
- Sanitärinstallationen: In der Regel verfügt jede Wohnung über ein Bad mit Dusche, Toilette und Waschbecken; Boden hell gefliest; Wände ca. 1,2 m hoch hell gefliest; Sanitärobjekte in weiß; die Belüftung erfolgt über ein Fenster.



Einige Wohnungen verfügen über eine Badewanne anstatt der Dusche, einige über Badewanne und Dusche oder zusätzlich ein Bidet. Die größeren Wohnungen verfügen über ein zweites Bad und ein Gäste-WC in ähnlicher Ausstattung, aber innenliegend und mit elektrischem Lüfter.

Wassermengenzähler für Kalt- und Warmwasser sind vorhanden.

Viele Genossen waschen in den eigenen Wohnungen, in der Regel in der Abstellkammer. In den Häusern Nrn. 8 und 10 ist je eine Waschküche im Kellergeschoss vorhanden. In Haus Nr. 6 ist eine Waschmaschine für die Allgemeinheit vorhanden.

Warmwasserversorgung: Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Fernwärmeversorgung.

Küchenausstattungen: Die Küchen sind vielfach mit Parkett ausgelegt, teilweise gefliest. Der Fliesenspiegel an den Wänden wurde von den Genossen selbst gestaltet. Die Kucheneinrichtungen stehen im Eigentum der Genossen bzw. Bewohner.

Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen: Eine Kelleraußentreppe, diverse Balkone sowie Dachterrassen.

Balkone / Dachterrassen / Terrassen: Jede Wohnung verfügt über eine ebenerdige Terrasse auf Souterrain oder Erdgeschossniveau, einen Balkon oder eine Dachterrasse. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen dürfen Terrassen und Dachterrassen nicht über eine bestimmte Größe hinausgehen. Im nicht geförderten Bereich wurden größere Terrassen und Dachterrassen angelegt. Die Balkone bestehen aus einer Betonbodenplatte mit Betonsteinplatten belegt; Metallgeländer; Lichtauslass und Steckdose. Die Dachterrassen bestehen aus Betonsteinplatten, verfügen ebenfalls über Lichtauslass und Steckdose und werden teilweise von einer offenen Metallkonstruktion überdacht. Diese kann mit einem Sonnenschutz versehen werden, welcher jedoch nicht fest sein darf; z. B. Markisen, Stoffbahnen, aber nicht Plexiglas.

Außenanschlüsse am Gebäude: Lichtauslässe an allen Hauseingangsbereichen sowie an der Zufahrt zur Tiefgarage.

Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände: Bei der Planung der Häuser gab es eine Liste mit vielfältigen Sonderausstattungen, die von den Genossen gewählt und von diesen selbst finanziert wurden. Diese Merkmale sind werterhöhend, da sie in der Regel bei einem Auszug der Bewohner nicht entfernt werden können.

Gemäß mündlichen Angaben im Zuge der Ortsbesichtigung handelt es um folgende Ausstattungsmerkmale:

- Parkett oder Fliesen höherer Qualitätsstufe und Optik,
- raumhohe Verfliesung im Bad,
- Duschtrennung,
- Duscablage in die Wand integriert,



- Bidet,
- elektrische Toilette,
- Badewanne anstatt Dusche,
- zusätzlicher Handtuchhalter-Heizkörper im Bad,
- CAT-Verkabelung in der gesamten Wohnung,
- Starkstromanschluss in der Küche,
- Wasseranschluss an der Terrasse,
- Wasseranschluss an der Dachterrasse,
- weiße Betonsteinplatten oder Holzbelag auf Balkon oder Dachterrasse,
- Elektrische Rollos auch an Nord- und Ostseite,
- Schiebetüren innerhalb der Wohnungen,
- Schiebeelemente zu den Terrassen, Balkonen oder Dachterrassen.

Es konnte keine Auflistung übergeben werden, welche Wohnungen über welche Sonderausstattungen verfügen. Zudem ist nicht bekannt, ob die vorgenannte Auflistung abschließend ist.

3.1.3 Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Nutzungseinheiten: 54 Wohneinheiten und eine Gemeinschaftseinheit.

Aus der Auflistung unter Punkt 5.8 geht hervor, welche Einheiten berücksichtigt werden konnten.

Grundrissgestaltung: Zweckmäßige Grundrisse.

Besonnung / Belichtung: Gut.

3.1.4 Zustand

Ausstattung: Gehobene bis stark gehobene Ausstattung.

Pflegezustand: Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Baumängel: Keine ersichtlichen.

Bauschäden und Maßnahmen, die zu Investitionen führen:

Umbau der Gemeinschaftseinheit in eine 4-Zimmer-Wohnung

Die 55. Wohneinheit, gelegen im Haus Nr. 10 im Erdgeschoss und Souterrain links wurde bisher nicht also solche ausgebaut, sondern wird als Gemeinschaftseinheit für Besprechungen und Festivitäten von der Genossenschaft genutzt. Sie besteht im Erdgeschoss aus einer Diele, einen großen Gemeinschaftsraum, einer großen Gemeinschaftsküche, einem Gäste-WC (für Herren) sowie einem Bad ohne Dusche oder Wanne (für Damen). Aus dem Gemeinschaftsraum führt eine Treppe in den Souterrain, welcher zu einem Werkraum mit entsprechenden Arbeitsplätzen und Stromversorgung und einem kleinen Abstellraum ausgebaut wurde.

Nach Umbau in Wohnraum könnte für die Wohnung eine Miete in Höhe von 1.140 € monatlich erzielt werden. Hierbei wird von einem Umbau in eine 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Bädern und Terrasse ähnlich den anderen Wohnungen dieser Größenordnung ausgegangen.



Hierfür fallen Umbauarbeiten an, wie z. B. der Einbau einer Dusche im Bad im Erdgeschoss, die Verlegung der Küchenanschlüsse, der Einbau von Wänden zur Realisierung von drei Schlafzimmern, der Einbau eines zweiten Bades im Souterrain, die Anlage eines Gartenanteils mit Terrasse. Derzeit besteht ein Ausgang aus der Küche auf eine plattierte Fläche vor dem Haus. Hier kann ähnlich den Wohnungen in den Häusern 12 / 14 eine Hecke zur Abschirmung gesetzt werden. Zudem kann die Fläche neben dem Haus auch abgeschirmt und von der Einheit genutzt werden.

Behebung der Feuchtigkeitsschäden in den Häusern 6 und 18

Im Kellergeschoss des Hauses Nr. 6 ist in Treppenhaus und Flur aufsteigende Feuchtigkeit erkennbar.

In der Wohnung Nr. 19 im Obergeschoss rechts des Hauses Nr. 18 ist in einem Schlafzimmer über dem Fenster großflächiger Feuchtigkeitseintritt der offensichtlich von der Flachdach-/Dachterrassenfläche über der Wohnung herrührt.

Beide Schäden sind zeitnah zu beheben.

Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass derzeit gerichtliche Klageverfahren gegen die jeweiligen Bauunternehmen auf Gewährleistungsbasis anhängig sind. Insofern besteht die Möglichkeit, dass die Schäden ohne Kostenaufwand im Rahmen der Gewährleistung behoben werden. Es besteht aber auch die Möglichkeit, dass es im Zuge des Gerichtsverfahrens zu einem Vergleich kommt und somit Gerichts-, Sachverständigen- und Rechtsanwaltskosten, aber auch Schadenbeseitigungskosten anteilig zu tragen sind. Auch erhebt die Bewohnerin der betroffenen Wohnung in Haus Nr. 18 bisher keinen Mietminderungsanspruch, welcher ihr aber grundsätzlich jederzeit zusteht. Um diese Risiken abzudecken, wird ein Abschlag angesetzt.

Erneuerung der Sockelleisten in allen Treppenhäusern

In allen Treppenhäusern lösen sich die Sockelleisten. Das Ausmaß steht dem hohem Ausstattungsstandard und dem gepflegten Stil der Anlage entgegen und sollte daher zeitnah behoben werden.

Überarbeitung von Rissbildungen in einigen Wohnungen

In einigen Wohnungen wurden Setzrisse vorgefunden. Das Sachverständigenbüro Brünig nimmt keine Bauschadensbegutachtungen vor. Die Risse sind auffällig, haben sich jedoch gemäß Angaben einiger Bewohner in den letzten Jahren nicht mehr verändert. Insofern wird hier davon ausgegangen, dass es sich um Schönheitsarbeiten handelt. Aufgrund des gehobenen Standards des Wohnensembles sollten die Risse jedoch professionell überarbeitet werden.

Für die aufgezeigten Schäden und Maßnahmen wird ein Wertabschlag⁶ in Höhe von 65.000 € vorgenommen und bei der Bewertung unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ in Ansatz gebracht.

⁶ Siehe die Erläuterungen unter Punkt 4.1.3.



3.1.5 Energetischer und technischer Zustand

Energetische Ausstattung: Gemäß Angaben mehrerer Bewohner sowie Angaben in der Presse handelt es sich um ein Passivhaus. Ein Wärmebedarfsausweis konnte nicht vorgelegt werden.
Es wird davon ausgegangen, dass Fassaden, Fenster und Dächer in Passivhausqualität erstellt wurden. Lüftung und Wärmeerzeugung erfolgen über Wärmerückgewinnung, die Spitzen werden von einer mit Biogas betriebenen Fernwärmestation abgefangen.
Dennoch nicht vorhanden sind technische Einrichtungen wie Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung, Regenwasseraufbereitung oder Photovoltaikanlage. Auch Dachbegrünungen oder versickerungsfähige Versiegelungsflächen sind nicht vorhanden.

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

Haus Nr. 6, 6 a

Mit Datum vom 07.02.2018 wurde für das Haus ein Energieausweis auf der Basis des Energiebedarfs erstellt. Er stuft das Haus mit einem Endenergiebedarf⁷ von 41 kWh/(m² x a) [Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr] und einem Primärenergiebedarf⁸ von 7 kWh/(m² x a) ein. Der Energieverbrauch für die Warmwassergewinnung ist enthalten. Damit hat das Gebäude den Energietyp A der Skala von A+ (< 25 kWh/(m² x a) bis H (> 250 kWh/(m² x a)).

Haus Nr. 8

Mit Datum vom 07.02.2018 wurde für das Haus ein Energieausweis auf der Basis des Energiebedarfs erstellt. Er stuft das Haus mit einem Endenergiebedarf von 43 kWh/(m² x a) [Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr] und einem Primärenergiebedarf von 7 kWh/(m² x a) ein. Der Energieverbrauch für die Warmwassergewinnung ist enthalten. Damit hat das Gebäude den Energietyp A der Skala von A+ (< 25 kWh/(m² x a) bis H (> 250 kWh/(m² x a)).

Haus Nr. 10, 10 a

Mit Datum vom 07.02.2018 wurde für das Haus ein Energieausweis auf der Basis des Energiebedarfs erstellt. Er stuft das Haus mit einem Endenergiebedarf von 40 kWh/(m² x a) [Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr] und einem Primärenergiebedarf von 7 kWh/(m² x a) ein.

⁷ Der Endenergiebedarf ist die berechnete jährliche Energiemenge, die bei deutschlandweit gemittelten Klimaverhältnissen zur Deckung des Heizwärmebedarfs, des Trinkwasserwärmebedarfs sowie des technischen Lüftungs- und Kühlungsbedarfs einschließlich der Verluste der Anlagentechnik benötigt wird; dies bezogen auf die normierte Rauminnentemperatur. Wie groß diese Energiemenge tatsächlich ist, hängt von den Lebensgewohnheiten der Gebäudebenutzer und den jeweiligen örtlichen Klimaverhältnissen ab. Rückschlüsse auf die energietechnischen Qualitäten eines Gebäudes sind auch anhand von dokumentiertem Strom-, Öl-, Gas-, etc. Verbrauch möglich.

⁸ Der Primärenergiebedarf berücksichtigt neben dem Endenergiebedarf für Heizung und Warmwasser auch die Verluste, die von der Gewinnung des Energieträgers an seiner Quelle über Aufbereitung und Transport bis zum Gebäude und der Verteilung sowie Speicherung im Gebäude anfallen. Man kann ihn auch als die Umweltwirkung eines Gebäudes bezeichnen.



Der Energieverbrauch für die Warmwassergewinnung ist enthalten. Damit hat das Gebäude den Energietyp A der Skala von A+ ($< 25 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \times \text{a})$) bis H ($> 250 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \times \text{a})$).

Haus Nr. 12, 14, 14 a

Mit Datum vom 07.02.2018 wurde für das Haus ein Energieausweis auf der Basis des Energiebedarfs erstellt. Er stuft das Haus mit einem Endenergiebedarf von $40 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \times \text{a})$ [Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr] und einem Primärenergiebedarf von $6 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \times \text{a})$ ein. Der Energieverbrauch für die Warmwassergewinnung ist enthalten. Damit hat das Gebäude den Energietyp A der Skala von A+ ($< 25 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \times \text{a})$) bis H ($> 250 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \times \text{a})$).

Haus Nr. 16, 16 a

Mit Datum vom 07.02.2018 wurde für das Haus ein Energieausweis auf der Basis des Energiebedarfs erstellt. Er stuft das Haus mit einem Endenergiebedarf von $40 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \times \text{a})$ [Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr] und einem Primärenergiebedarf von $7 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \times \text{a})$ ein. Der Energieverbrauch für die Warmwassergewinnung ist enthalten. Damit hat das Gebäude den Energietyp A der Skala von A+ ($< 25 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \times \text{a})$) bis H ($> 250 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \times \text{a})$).

Haus Nr. 18, 20

Mit Datum vom 07.02.2018 wurde für das Haus ein Energieausweis auf der Basis des Energiebedarfs erstellt. Er stuft das Haus mit einem Endenergiebedarf von $40 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \times \text{a})$ [Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr] und einem Primärenergiebedarf von $6 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \times \text{a})$ ein. Der Energieverbrauch für die Warmwassergewinnung ist enthalten. Damit hat das Gebäude den Energietyp A der Skala von A+ ($< 25 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \times \text{a})$) bis H ($> 250 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \times \text{a})$).

Passivhaus:⁹

Eine Definition für ein Passivhaus gibt es nicht. Es gilt jedoch im Allgemeinen die Aussage, dass ein Passivhaus einen Energiebedarf von maximal $40 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \text{a})$ haben darf.

Beispiele

Um festzulegen, ab wann ein Haus als Passivhaus gilt und wie das Haus gebaut werden muss, hat das Passivhaus Institut das Konzept Passivhaus Projektierungspaket (PHPP) erarbeitet. Der PHPP Standard gilt als der führende Standard für Passivhäuser. Nach dem PHPP darf der Heizwärmebedarf eines Passivhauses nicht mehr als 15 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr ($\text{kWh}/(\text{m}^2 \text{a})$) betragen. Insgesamt dürfen zum Heizen, zur Warmwasserbereitung und zur Stromversorgung zudem nicht mehr als $60 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \text{a})$ erneuerbare Primärenergie benötigt werden.

Neben der Definition des Passivhaus Instituts ist der Begriff Passivhaus-Energiestandard auch ein anerkannter Energiestandard für Gebäude in Deutschland. Ein Passivhaus ist hier ein Gebäude, das die thermische Behaglichkeit (ISO 7730) allein durch Nachheizen des

⁹ <https://www.wegatech.de/ratgeber/passivhaus/>



Frischluftvolumenstroms, der für ausreichende Luftqualität (DIN 1946) erforderlich ist, gewährleistet – ohne dazu zusätzlich Umluft zu verwenden.

Technik eines Passivhauses

Damit ein Passivhaus seinen geringen Energiebedarf erreicht, verfügt es über einige technische Besonderheiten.

- Wärmedämmung - die Außenhülle des Gebäudes (Außenwände, Fenster, Türen, Dach) wird so verstärkt, dass von der Wärme im Gebäude nur wenig nach außen entweicht. Dadurch muss weniger Wärme von außen zugeführt werden und der Heizwärmebedarf sinkt. Konkret darf ein Passivhaus nur einen Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) von maximal 0,15 W/m²K haben.
- Fenster - die Fenster eines Passivhauses sind dreifach verglast und sollen einen U-Wert von maximal 0,8 W/m²k haben.
- Luftdichtheit - die Leckage durch Fugen im Gebäude muss beim Test mit Unter-/Überdruck von 50 Pascal unter 0,6 Hausvolumen pro Stunde sein.
- Wärmebrückenfreiheit - eine Wärmebrücke ist eine Stelle im Gebäude, an der mehr Wärme verloren geht als an anderen Stellen. Dies wird bei einem Passivhaus vermieden.
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung - Passivhäuser verfügen über eine automatische Lüftungsanlage, die die Luft im Gebäude regelmäßig austauscht. Denn im Gegensatz zu herkömmlichen Lüftungsanlagen wird die von der Lüftungsanlage angesaugte Raumluft mit der Wärme der Abluft vorgewärmt; mindestens 75 % der Wärme aus der Abluft müssen der Frischluft wieder zugeführt werden.
- Wärmepumpe - Passivhäuser benötigen bis zu 90 % weniger Heizwärme als andere Gebäude. Der verbleibende Heizwärmebedarf muss aber dennoch gedeckt werden. Oftmals kommen sogenannte Wärmepumpen-Kompaktgeräte zum Einsatz, die Lüftung, Heizung und Warmwasserbereitung vereinen. Im vorliegenden Fall liegt der Anschluss an Biogas-Fernwärme vor.
- Photovoltaik - zwar reduziert eine gute Dämmung den Heizwärmebedarf eines Gebäudes, der Stromverbrauch der Bewohner bleibt jedoch unverändert. Oftmals werden Photovoltaikanlagen installiert. Bestandteil des Passivhaus-Konzeptes ist dies jedoch nicht.

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.¹⁰

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.

¹⁰ Dies gilt nicht für Heizungen mit einer Nennwärmeleistung von weniger als 4 kW oder mehr als 400 kW. Zudem gilt dies nicht für Einzelöfen.



Entfällt, da Wärmerückgewinnung und Fernwärme.

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) ...

Die Dächer bzw. die obersten Geschossdecken sind nach Passivhausstandard gedämmt, jedoch gehört es nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen für Grundstücksbewertung zu beurteilen, ob der vorgegebene Wärmedurchgangskoeffizient eingehalten wird.

Die Heizungsleitungen in den Kellergeschossen sind gedämmt.

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

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

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

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

(4) ...

(5) ...

Entfällt, da Wärmerückgewinnung und Fernwärme.



Nachhaltigkeit und ESG:¹¹

Nachhaltigkeit entspricht dem englischen Begriff ESG, der für Environmental – Social – Governance steht. Der Nachhaltigkeitsgedanke betrachtet den Energieverbrauch des gesamten Gebäudezyklus, von Planung über Herstellung, Transport, Lagerung, Modernisierung, Verkauf bis hin zur Entsorgung des Gebäudes.

Insofern ist Nachhaltigkeit in Bezug auf Gebäude zunächst in die Sparten Umwelt, Soziales und Unternehmensführung zu unterteilen.

Im Zuge der Immobilienbewertung spielen

- Umweltqualität / Ressourcenschonung,
 - erneuerbare Energien, Energieeffizienz, Wassermanagement,
 - Baustoffe, technische und bauliche Qualität,
 - Sicherstellung der Gesundheit der Nutzer,
 - funktionale Qualität / heutige und künftige Nutzungsanforderungen,
 - Zugänglichkeit und Mobilitätsangebot in der Umgebung,
 - ökonomische Qualität / geringe Bewirtschaftungskosten
- eine besondere Rolle.

Die Neue Bahnstadt Opladen gilt als nachhaltig, ebenso das zu bewertende Gebäudeensemble. Wie genau die vorgenannten Punkte bei der Planung und Bauausführung berücksichtigt wurden, konnte uns nicht erläutert werden.

Barrierefreiheit:

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

Barrierefreiheit in Bezug auf den Zugang zum Gebäude und zu allen Etagen: Im vorliegenden Fall ist das Gebäude barrierefrei zugänglich. Auch die Etagen sind barrierefrei erreichbar. Nicht barrierefrei in Bezug auf die Etagen sind jedoch die Eckhäuser sowie die Maisonettewohnungen. Einige Maisonettewohnungen haben zwar auf jeder Etage einen Zugang zum Treppenhaus, man müsste dann aber vom Wohnzimmer in den Aufzug im allgemeinen Treppenhaus, um in den unteren Schlafraum zu gelangen.

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

Barrierefreiheit in Bezug auf Bewegungsflächen (mind. 1,50 m x 1,50 m in Wohn-, Schlaf-, Sanitärräumen und Küche): Barrierefreiheit ist in den meisten Wohnungen auch in den Bädern und Küchen gegeben.

3.1.6 Nebengebäude

Tiefgarage:

Im Innenhof der Häuser Nrn. 10, 12, 14, 16, 18 und 20 befindet sich eine Tiefgarage aus gegossenem Beton. Die Zufahrt zur Tiefgarage wurde zwischen den Häusern Nrn. 10 und 16 angelegt. Von jedem der vorgenannten Häuser führt im Kellergeschoss eine Schleuse in die Tiefgarage. Die Tiefgarage verfügt über 49 Stellplätze für Autos und 6 Stellplätze für Motorräder.

Das Aluminiumtor öffnet per Fernbedienung und verfügt über eine

¹¹ Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, die die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne zu riskieren, dass künftige Generationen ihre eigenen Bedürfnisse nicht befriedigen können.



Schlupftür. Die Zufahrt ist beleuchtet. Im Bereich der Tiefgarage sind zudem Fahrradabstellräume aus Aluminiumlamellen vorhanden.

3.1.7 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Die Häuser sind an Kanal, Wasser, Strom, Telefon und Glasfaser angeschlossen. Zudem sind die Häuser Nrn. 6 und 10 an Fernwärme angeschlossen und versorgen die anderen Häuser weiter.
- Außenanschlüsse auf dem Grundstück: Es gibt diverse Lampen an den Wegen zu den Häusern und zwischen den Häusern.
- Befestigte Flächen: Die Zuwegungen zu den Häusern, die Zufahrten zur Tiefgarage und zu den PKW-Stellplätzen im Freien vor Haus Nr. 8 sind mit hellgrauen Verbundsteinen befestigt. Die PKW-Stellplätze im Freien sind mit dunkelgrauen Verbundsteinen befestigt.
- Die Terrassen sind ebenfalls mit hellgrauen Verbundsteinen verlegt worden. Sie verfügen alle über einen Stromanschluss und einen Lichtauslass. Viele Genossen haben sich zusätzlich einen Wasseranschluss verlegen lassen.
- Einfriedungen: Die kleinen Gärten zu den Erdgeschoss-Wohnungen sind mit Buchenhecken umgeben. Zudem ist meist keine Einfriedung vorhanden.
- Gartenanlage und Aufwuchs: Die kleinen Gärten zu den Erdgeschoss-Wohnungen sind mit Buchenhecken umgeben und verfügen neben den Terrassen über Rasenflächen. Die Bewohner dürfen die Gärten selbst mit kleinen Zierpflanzen gestalten und müssen ihre Anteile sowie die Hecken pflegen.
- Sonstiges: Auf der Tiefgarage befindet sich ein Spielplatz mit diversen Parkbänken und kleinen Pflanzkästen, in denen die Bewohner Obst, Gemüse und Kräuter anpflanzen. Der Bereich liegt inmitten der Häuser Nrn. 10, 12, 14, 16, 18 und 20, um einen Anlaufpunkt / Treffpunkt für die Gemeinschaft darzustellen und den genossenschaftlichen Charakter des Mehrgenerationenensembles zu stärken.
- Flurstück 307: Die Häuser Nrn. 6, 6 a und 8 befinden sich auf Flurstück 432. Die Häuser Nrn. 10, 10 a, 12, 14, 14 a, 16, 16 a, 18 und 20 befinden sich mit der Tiefgarage auf Flurstück 306.
- Zwischen den beiden Flurstücken liegt Flurstück 307. Dieses steht im Eigentum der Stadt Leverkusen und ist als Rasenfläche mit Sitzgelegenheiten und einem Fußweg zur Verbindung der Neuen Bahnstadt mit der Altbebauung an der Lützenkirchener Straße angelegt.
- Es verlaufen keine Ver- und Entsorgungsverbindungen durch Flurstück 307, so dass die Flurstücke 306 und 432 gänzlich voneinander unabhängig sind und somit auch separat veräußert werden könnten. Dies ist jedoch weder von Seiten des Insolvenzverwalters noch von Seiten der Gläubigerbanken gewünscht, so dass hier keine Einzelwerte für die beiden Flurstücke ermittelt werden.



Die Einheit auf Flurstück 306 macht jedoch durch den Innenhof mit Spielplatz insgesamt einen hochwertigeren und architektonisch individuelleren Eindruck.

3.2 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Resümee:

Das Bewertungsobjekt besteht aus sechs Mehrfamilienhäusern, die allesamt unterkellert, zweigeschossig und mit Staffelgeschoss versehen sind. Die Häuser wurden 2015 bis 2017 erbaut. Insgesamt sind 55 Einheiten vorhanden, von denen 28 Einheiten dem öffentlich geförderten Wohnungsbau unterliegen und eine Einheit als Gemeinschaftseinheit für die Genossenschaft mit Aufenthaltsraum, Küche und Werkraum genutzt wird. Insgesamt sind 2 Appartements, 14 2-Zimmer-Wohnungen, 21 3-Zimmer-Wohnungen, 16 4-Zimmer-Wohnungen und 2 5-Zimmer-Wohnungen vorhanden. In der Tiefgarage befinden sich 49 PKW-Stellplätze und 6 Motorradplätze. Zudem sind 9 Stellplätze im Freien vorhanden.

Es handelt sich um ein Wohngebäudeensemble, welches hohe Standards in puncto Energieeffizienz und Umweltfreundlichkeit erfüllt und für seine innovative Gestaltung und nachhaltige Konzeption bekannt ist. Das Projekt hat den KlimaPlus-Award gewonnen, eine Auszeichnung, die von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) verliehen wird. Zudem handelt es sich um eine zertifizierte Klimaschutzsiedlung. Des Weiteren wurde der Titel Vorbildliche Bauten NRW 2020 für seine wegweisende Architektur und seine ganzheitliche Nachhaltigkeitsstrategie verliehen.



4 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

4.1 Grundstücksgröße

Das Grundstück hat eine Größe von **7.245 m²**

4.2 Bebaute Fläche

2.236 m²

4.3 Geschossfläche

5.954 m²

4.4 Grundflächenzahl (GRZ)

$$\frac{\text{Bebaute Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{2.236 \text{ m}^2}{7.245 \text{ m}^2} = \mathbf{0,3}$$

4.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

$$\frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{5.954 \text{ m}^2}{7.245 \text{ m}^2} = \mathbf{0,8}$$

4.6 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

$$\frac{\text{Wertrelevante Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{6.885 \text{ m}^2}{7.245 \text{ m}^2} = \mathbf{1,0}$$

4.7 Wohn- bzw. Nutzungsflächen

Gesamte Wohnfläche: 4.749 m²

Hierbei handelt es sich um die Summe der auf volle Zahlen gerundeten Wohnflächen.

Die folgende Aufstellung zeigt die Wohnflächen des Architekten und der Mietverträge mit zwei Nachkommastellen auf. In Summe ergibt sich dann eine Diskrepanz zu der vorgenannten gerundeten Gesamtwohnfläche.

Eine Erläuterung zu den Diskrepanzen in den Wohnflächenangaben des Architekten und den Wohnflächenangaben in den Mietverträgen wurde uns bis heute nicht gegeben. Soweit eine Prüfung anhand der vorgelegten Unterlagen möglich war, erscheint die Wohnfläche des Architekten korrekt und wird daher in diesem Gutachten angenommen, jedoch je Wohnung auf volle Quadratmeter gerundet.



Wohnung Nr.	Haus Nr.	Gebäude Nr.	Lage	Zimmer	besichtigt	Wohnfläche Architekt	Wohnfläche Mietvertrag
Haus Nr. 16 / 16 a							
54	16	1	Souterrain	1	ja	47,82	47,80
1	16	1	EG links	3	ja	83,85	82,00
2	16	1	EG rechts	4	ja	113,46	109,78
3	16 a	1	Eckhaus	4	nein	110,64	112,65
16	16	1	OG links	3	nein	85,06	83,88
17	16	1	OG rechts	4	ja	93,34	92,87
30	16	1	DG links	2	ja	64,20	64,78
31	16	1	DG rechts	4	ja	116,24	116,63
Summen	16 / 16 a					714,61	710,39
Haus Nr. 18							
4	18	2	EG links	3	ja	113,82	114,92
5	18	2	EG rechts	4	ja	98,84	97,00
18	18	2	OG links	3	ja	94,97	94,00
19	18	2	OG rechts	3	ja	83,27	81,91
32	18	2	DG links	2	nein	53,94	53,30
33	18	2	DG rechts	2	ja	53,91	53,30
Summen	18					498,75	494,43
Haus Nr. 20							
6	20	2	EG links	4	nein	99,56	97,00
7	20	2	EG rechts	4	ja	100,21	100,21
20	20	2	OG links	3	ja	84,66	83,68
21	20	2	OG rechts	3	ja	93,53	93,75
34	20	2	DG links	2	nein	58,30	57,34
35	20	2	DG rechts	2	nein	56,33	55,36
Summen	20					492,59	487,34
Haus Nr. 14 / 14 a							
55	14 a	3	Souterrain	1	ja	33,23	32,62
8	14 a	3	Eckhaus	5	ja	118,91	120,14
9	14	3	EG links	3	ja	96,71	99,69
10	14	3	EG rechts	4	ja	98,82	97,00
22	14	3	OG links	3	nein	84,77	84,80
24	14	3	OG rechts	2	nein	64,07	64,38
36	14	3	DG links	3	nein	98,20	97,27
23	14	3	DG rechts	3	ja	77,92	81,95
Summen	14 / 14 a					672,63	677,85
Haus Nr. 12							
11	12	3	EG links	4	ja	99,86	97,00
12	12	3	EG rechts	4	ja	99,21	97,00
27	12	3	OG Mitte	2	ja	64,47	64,47
25	12	3	OG rechts	3	nein	83,70	82,00
37	12	3	DG rechts	2	ja	55,82	54,96



26	12	3	DG links	2	nein	76,85	67,00
Summen	12					479,91	462,43

Haus Nr. 10 / 10 a

13	10	4	EG links	4	ja	113,93	113,93
14	10	4	EG rechts	4	ja	99,58	97,00
15	10 a	4	Eckhaus	5	ja	148,25	141,24
28	10	4	OG rechts	4	nein	105,32	104,28
29	10	4	OG links	2	ja	72,12	67,00
39	10	4	DG links	3	ja	88,26	82,00
38	10	4	DG rechts	2	nein	58,55	59,88
Summen	10 / 10 a					686,01	665,33

Haus Nr. 6 / 6 a

40	6 a	5	Eckhaus	4	ja	110,44	110,44
42	6	5	EG links	3	ja	83,59	82,00
41	6	5	EG recht	3	ja	82,74	82,00
46	6	5	OG links	3	ja	83,73	82,00
45	6	5	OG rechts	4	nein	91,77	93,08
51	6	5	DG links	2	ja	61,83	61,09
50	6	5	DG rechts	3	ja	99,83	99,26
Summen	6 / 6 a					613,93	609,87

Haus Nr. 8

43	8	6	EG links	4	ja	117,19	116,35
44	8	6	EG rechts	3	nein	98,16	98,11
47	8	6	OG links	3	ja	87,77	82,00
48	8	6	OG Mitte	2	nein	56,21	56,23
49	8	6	OG rechts	3	nein	80,10	79,65
52	8	6	DG links	2	ja	66,33	66,30
53	8	6	DG rechts	3	nein	83,54	82,97
Summen	8					589,30	581,61

Gesamt						4.747,73	4.689,25
---------------	--	--	--	--	--	-----------------	-----------------

Nutzfläche (vermietbare Kellerräume): 182 m²

4.8 Brutto-Grundfläche (BGF)

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

Gesamte Brutto-Grundfläche Wohnhaus: 7.734 m²



4.9 Rothertrag

Mieteinheit Nr.	Lage	Zim- mer	Fläche ¹²	Miete in € / m ²	Miete in € / Monat	Miete in € / Jahr
<u>Haus Nr. 16 / 16 a</u>						
54	Souterrain	1	48 m ²	10,42 €	500,00 €	6.000,00 €
1	EG links	3	84 m ²	6,73 €	565,10 €	6.781,20 €
2	EG rechts	4	113 m ²	9,68 €	1.093,48 €	13.121,76 €
3	Eckhaus	4	111 m ²	8,79 €	976,08 €	11.712,96 €
16	OG links	3	85 m ²	9,62 €	817,67 €	9.812,04 €
17	OG rechts	4	93 m ²	9,71 €	903,05 €	10.836,60 €
30	DG links	2	64 m ²	9,73 €	622,88 €	7.474,56 €
31	DG rechts	4	116 m ²	8,22 €	953,17 €	11.438,04 €
Zwischensumme			714 m²	ø 9,01 €	6.431,43 €	77.177,16 €
<u>Haus Nr. 18</u>						
4	EG links	3	114 m ²	8,73 €	994,87 €	11.938,44 €
5	EG rechts	4	99 m ²	6,67 €	660,25 €	7.923,00 €
18	OG links	3	95 m ²	9,49 €	901,90 €	10.822,80 €
19	OG rechts	3	83 m ²	6,28 €	521,19 €	6.254,28 €
32	DG links	2	54 m ²	6,26 €	338,07 €	4.056,84 €
33	DG rechts	2	54 m ²	6,26 €	338,07 €	4.056,84 €
Zwischensumme			499 m²	ø 7,52 €	3.754,35 €	45.052,20 €
<u>Haus Nr. 20</u>						
6	EG links	4	100 m ²	7,75 €	775,05 €	9.300,60 €
7	EG rechts	4	100 m ²	10,34 €	1.033,76 €	12.405,12 €
20	OG links	3	85 m ²	9,44 €	802,05 €	9.624,60 €
21	OG rechts	3	94 m ²	9,49 €	892,14 €	10.705,68 €
34	DG links	2	58 m ²	6,27 €	363,66 €	4.363,92 €
35	DG rechts	2	56 m ²	7,35 €	411,79 €	4.941,48 €
Zwischensumme			493 m²	ø 8,68 €	4.278,45 €	51.341,40 €
<u>Haus Nr. 14 / 14 a</u>						
55	Souterrain	1	33 m ²	8,11 €	267,48 €	3.209,76 €
8	Eckhaus	5	119 m ²	6,78 €	806,98 €	9.683,76 €
9	EG links	3	97 m ²	10,20 €	989,87 €	11.878,44 €
10	EG rechts	4	99 m ²	6,78 €	670,75 €	8.049,00 €
22	OG links	3	85 m ²	6,12 €	520,10 €	6.241,20 €
24	OG rechts	2	64 m ²	6,38 €	408,34 €	4.900,08 €
36	DG links	3	98 m ²	8,14 €	797,61 €	9.571,32 €
23	DG rechts	3	78 m ²	9,96 €	776,73 €	9.320,76 €
Zwischensumme			673 m²	ø 7,78 €	5.237,86 €	62.854,32 €

¹² Wohnflächen gemäß Angaben des Architekten und auf volle Zahlen gerundet.



Haus Nr. 12

11	EG links	4	100 m ²	6,15 €	615,25 €	7.383,00 €
12	EG rechts	4	99 m ²	6,21 €	615,25 €	7.383,00 €
27	OG Mitte	2	64 m ²	6,50 €	415,92 €	4.991,04 €
25	OG rechts	3	84 m ²	7,14 €	599,40 €	7.192,80 €
37	DG rechts	2	56 m ²	6,78 €	379,56 €	4.554,72 €
26	DG links	2	77 m ²	5,52 €	424,95 €	5.099,40 €
Zwischensumme			480 m²	ø 6,35 €	3.050,33 €	36.603,96 €

Haus Nr. 10 / 10 a

13	EG links	4	114 m ²	- €	- €	- €
14	EG rechts	4	100 m ²	6,60 €	660,25 €	7.923,00 €
15	Eckhaus	5	148 m ²	9,49 €	1.404,68 €	16.856,16 €
28	OG rechts	4	105 m ²	9,70 €	1.018,23 €	12.218,76 €
29	OG links	2	72 m ²	6,80 €	489,75 €	5.877,00 €
39	DG links	3	88 m ²	6,81 €	599,40 €	7.192,80 €
38	DG rechts	2	59 m ²	9,62 €	567,55 €	6.810,60 €
Zwischensumme			686 m²	ø 6,91 €	4.739,86 €	56.878,32 €

Haus Nr. 6 / 6 a

40	Eckhaus	4	110 m ²	11,45 €	1.259,45 €	15.113,40 €
42	EG links	3	84 m ²	7,67 €	644,40 €	7.732,80 €
41	EG recht	3	83 m ²	6,81 €	565,10 €	6.781,20 €
46	OG links	3	84 m ²	6,40 €	537,50 €	6.450,00 €
45	OG rechts	4	92 m ²	10,28 €	945,96 €	11.351,52 €
51	DG links	2	62 m ²	7,79 €	483,07 €	5.796,84 €
50	DG rechts	3	100 m ²	9,65 €	965,19 €	11.582,28 €
Zwischensumme			615 m²	ø 8,78 €	5.400,67 €	64.808,04 €

Haus Nr. 8

43	EG links	4	117 m ²	9,98 €	1.167,23 €	14.006,76 €
44	EG rechts	3	98 m ²	8,88 €	870,50 €	10.446,00 €
47	OG links	3	88 m ²	7,16 €	629,82 €	7.557,84 €
48	OG Mitte	2	56 m ²	6,37 €	356,66 €	4.279,92 €
49	OG rechts	3	80 m ²	7,45 €	595,91 €	7.150,92 €
52	DG links	2	66 m ²	9,64 €	636,14 €	7.633,68 €
53	DG rechts	3	84 m ²	8,28 €	695,44 €	8.345,28 €
Zwischensumme			589 m²	ø 8,41 €	4.951,70 €	59.420,40 €

Stellplätze im Freien	9	25,00 €	225,00 €	2.700,00 €
Stellplätze für Motorräder	6	20,83 €	125,00 €	1.500,00 €
Stellplätze in der Tiefgarage	49	54,18 €	2.655,00 €	31.860,00 €
Zwischensumme			3.005,00 €	36.060,00 €

Summe	4.749 m²	40.849,65 €	490.195,80 €
--------------	----------------------------	--------------------	---------------------

Gemäß Angaben der Eigentümergenossenschaft stehen ein Tiefgaragenstellplatz und ein Motorradstellplatz leer.



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 2010¹³ 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

¹³ Vor 2010 bestanden andere Verordnungen und Richtlinien zur Wertermittlung, welche hier aber nicht mehr zitiert werden und in Teilbereichen lediglich für zurückliegende Wertermittlungsstichtage gelten. Die derzeit erstellten Verkehrswertgutachten fußen teilweise noch auf Daten, welche nach der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden, so dass aufgrund des Grundsatzes der Modellkonformität die ImmoWertV 2021 noch nicht gänzlich zum Tragen kommen kann.



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 nutzungsentsprechende Grundstücke in der Lage der Bewertungsobjekte abgeleitete Bodenrichtwert zum 01.01.2024 mit folgender Definition: MH II-IV, 1,0, d. h. zwei- bis viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit einer Geschossflächenzahl von 1,0, erschließungsbeitragsfrei liegt bei **560,00 €/m²**.

5.2.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

Die Merkmale des vorgenannten Richtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen der Bewertungsgrundstücke bis auf den Wertermittlungstichtag hinreichend genau überein. Als Ausgangsbasis für die weitere Berechnung wird der vom Gutachterausschuss abgeleitete Wert von 560,00 €/m² verwandt, der im Folgenden schrittweise umgerechnet wird.

5.3 Ermittlung des Bodenwerts

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

Wertbeeinflussende Abweichungen:

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2024		560,00 €/m ²
Bodenwertsteigerung in Prozent pro Jahr	0,00 %	
Differenz der Tage zwischen Richtwert und Stichtag	32 / 365	0,00 €/m ²
	Summe	560,00 €/m ²
Objektspezifischer, relativer Bodenwert am Stichtag	rund	560 €/m²

5.3.2 Ermittlung des absoluten Bodenwerts

Auf der Grundlage des relativen Bodenwerts wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 02.02.2024 wie folgt berechnet:

Die Grundstücksfläche mit einer Größe von 7.245 m² multipliziert mit dem relativen Bodenwert in Höhe von 560 €/m² haben einen absoluten, objektspezifisch angepassten Bodenwert von **4.057.200 €**.

Damit wird jeder Quadratmeter der 4.749 m² Wohnfläche durchschnittlich mit rund 854 € durch den Bodenwert belastet.



5.4 Berechnung des Verfahrenswerts im Ertragswertverfahren / Ertragswert

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert wird zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2024 wie folgt ermittelt:

Rohertrag		603.834 €
Bewirtschaftungskosten	–	<u>101.291 €</u>
Reinertrag	=	502.543 €
Bodenwertverzinsung		
- 3,20 % vom objektspezifischen Bodenwert 4.057.200 €	–	<u>129.830 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ¹⁴	=	372.713 €
Barwertfaktor		
- bei 3,20 % Liegenschaftszinssatz und 73 Jahren Restnutzungsdauer	×	<u>28,1150</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	≈	10.478.841 €
Objektspezifischer Bodenwert	+	<u>4.057.200 €</u>
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert nach Marktanpassung	=	14.536.041 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	+	<u>0 €</u>
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert	≈	14.536.041 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Schäden und/oder Maßnahmen, die zu Investitionen führen ¹⁵	–	65.000 €
- Mietabweichungen und mietrechtliche Gegebenheiten ¹⁶	–	<u>465.000 €</u>
Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert	≈	14.006.041 €
Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert	rund	14.006.000 €

¹⁴ 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.

¹⁵ Ausführliche Erläuterungen sind dem Verkehrswertgutachten zu entnehmen, welches beim Amtsgericht zur Einsicht liegt.

¹⁶ Ausführliche Erläuterungen sind dem Verkehrswertgutachten zu entnehmen, welches beim Amtsgericht zur Einsicht liegt.



6 Verkehrswert / Marktwert

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren wurde mit 14.006.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert / Marktwert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Adam-Riese-Straße 6 - 20, 51379 Leverkusen - Opladen wird zum Wertermittlungstichtag 02.02.2024 geschätzt auf

14.000.000 €

(Vierzehn Millionen Euro Euro).

Das entspricht bei 4.749 m² Wohnfläche einem Wert von 3.061 €/m² oder dem 24,1-fachen Jahresrohertrag und dem 28,9-fachen Jahresreinertrag. Diese Werte wurden vom unbelasteten Verkehrswert in Höhe von 14.536.000 € und ohne Berücksichtigung der unter Punkt 6.4.8 genannten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berechnet, um die Vergleichbarkeit mit anderen Objekten bzw. den Auswertungen des Gutachterausschusses zu gewährleisten.

