

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 Marktwertermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/IEC 17024

REV

Recognised European Valuer (TEGoVA)

des 75/550 Miteigentumsanteils (Eigentumswohnung Nr. 1) an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Bahnhofstraße 14, 42799 Leichlingen - Mitte

Amtsgericht Leverkusen, Grundbuch von Leichlingen, Gemarkung Leichlingen, Blatt 4208, Flur 60, Flurstück 569

Der **Verkehrswert / Marktwert** wird zum Stichtag 26.11.2024 geschätzt auf **165.000 €**

Leverkusen, den 11.02.2025

Unser Zeichen: 7324064

Aktenzeichen Gericht: 42 K 20/24



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 ist die Eigentumswohnung Nr. 1 auf dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück Bahnhofstraße 14, 42799 Leichlingen - Mitte mit einem Miteigentumsanteil von 75/550 verbunden mit dem **Sondereigentum** an der Wohnung im Erdgeschoss links Nr. 1 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. 1 des Aufteilungsplanes und dem **Sondernutzungsrecht** an dem Stellplatz 1.

Auftraggeber: Amtsgericht Leverkusen, Gerichtsstraße 9, 51379 Leverkusen.

Aktenzeichen des Auftraggebers: 42 K 20/24.

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

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

Tag der Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigung fand am 26.11.2024 um 12:00 Uhr statt.

Beendigung der Recherche: 24.01.2025.

Wertermittlungstichtag: 26.11.2024.

Qualitätstichtag: 26.11.2024.



2 Grundstücksmerkmale

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

2.1.1 Lagebeschreibung

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen.
Kreis:	Rheinisch-Bergischer Kreis.
Stadt:	Leichlingen.
Stadtteil:	Mitte.
Infrastruktur:	Die Verkehrsanbindung sowohl an Autobahnen und Schnellstraßen, als auch an öffentliche Verkehrsmittel ist gut. Die Innenstadt verfügt über sämtliche Geschäfte zur Erledigung des täglichen Bedarfs sowie eine Fußgängerzone. Auch Schulen und Kindergärten sind in ausreichendem Maße vorhanden. Das nächste Krankenhaus befindet sich im angrenzenden Leverkusener Stadtteil Opladen.
Innerörtliche Lage:	Die Bahnhofstraße ist, wie der Straßenname schon besagt, die Straße, welche von der Leichlinger Innenstadt zum Bahnhof führt. Das Bewertungsobjekt liegt in etwa mittig zwischen Innenstadt und Bahnhof.
Bahnhofstraße:	Die Straße des Bewertungsobjekts ist eine Durchgangsstraße. Das Grundstück befindet sich auf der Nord-Ostseite.
Wohn- bzw. Geschäftslage / Lagequalität:	Als Wohnlage geeignet; als Geschäftslage geeignet.
Umgebungsbebauung:	Vielfach aneinander gebaute dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen, teils Wohn- und Geschäftshäuser.

2.1.2 Gestalt und Form

Zuschnitt und Topografie:	Niveaugleiches, rechteckiges und - aus Sicht der Straße - nach Nord-Osten ausgerichtetes Grundstück mit einer Straßenfront von ca. 18,50 m und einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 24,50 m.
---------------------------	--

2.1.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück ist über die Bahnhofstraße erschlossen. Es handelt sich um eine öffentliche, vollständig fertiggestellte Straße.
Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse in der Straße:	In der Straße liegen Kanal, Wasser, Gas, Strom, Telefon und Breitbandkabel.
Abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch sind für die vorhandenen Erschließungsmaßnahmen abgerechnet und bezahlt. Die Kommunalabgaben nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) für den Schmutz- und / oder Regenwasserkanal sind ebenfalls abgerechnet



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

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

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

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Grundbuch

Grundbuchdaten: Der vom Amtsgericht bei Auftragserteilung mitgesandte, unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 05.08.2024 dient diesem Gutachten als Grundlage.

Die Grundakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen.

Bestandsverzeichnis: Miteigentumsanteil von 75/550 am u. g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links Nr. 1 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. 1 des Aufteilungsplanes.

Amtsgericht	Bezirk	Blatt	Gemarkung
Leverkusen	Leichlingen	4208	Leichlingen

Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung gemäß Grundbuch	Größe
1	60	569	Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 14	452 m²

Grundstücksgröße: **452 m²**

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

Es sind Sondernutzungsrechte begründet worden.

Der Eigentumswohnung ist das Sondernutzungsrecht an Stellplatz 1 zugeordnet.

Sonstige Rechte im Bestandsverzeichnis: Keine Eintragung.

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



Grundbuchlich in Abt. II gesicherte Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 05.08.2024.

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

2.2.2 Planungs- und baurechtliche Situation

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

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

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

Umgebungsbebauung: Vielfach aneinander gebaute dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen, teils Wohn- und Geschäftshäuser. Das Gebiet weist die Merkmale eines Mischgebiets (MI) auf.

2.2.3 Entwicklungszustand

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

2.2.4 Vorhandene Bebauung und Nutzung

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

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



2.2.5 Miet- bzw. Pachtverhältnisse

Miet- bzw. Pachtverhältnisse: Die zu bewertende Eigentumswohnung wird vom Eigentümer selbstgenutzt.



3 Das Gebäude

3.1 Gebäudebeschreibung des Gemeinschaftseigentums

3.1.1 Bauweise, Baukonzeption, Baujahr

Art des Gebäudes:	Einseitig angebautes, unterkellertes, 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (6 Wohneinheiten); aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentum.	
Art des Konstruktionssystems:	Wandbausystem.	
Art der Hauptbaustoffe:	Massivbaukonstruktion - vermutlich aus Beton, Hohlblocksteinen, Kalksandsteinen.	
Art der Gebäudeerrichtung:	Mauerwerksbau.	
Bauakte:	Die vom Sachverständigenbüro angeforderten Bauzeichnungen der Stadt Leichlingen sind nicht datiert. Die Bauakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen. ¹	
Historie:	Gemäß der Bauakte und nach Auskunft des Eigentümers ergibt sich in etwa folgende Entwicklung:	
	Baugenehmigung:	03.04.1978
	Rohbauabnahme:	12.09.1978
	Schluss- bzw. Gebrauchsabnahme:	15.05.1979
	Ursprungsbaujahr ² :	1979
	Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum:	1979
	Erneuerung der Haustüranlage:	ca. 2013
	Erneuerung der Fenster:	2022
	Einbau der Brennwerttherme:	2023

3.1.2 Ausstattung und Ausführung

Fassade:	Putzfassade mit Anstrich versehen; keine Wärmedämmung.	
Dach:	Satteldach mit Betondachpfannen eingedeckt. Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Wärmedämmung unbekannt. Der Spitzboden konnte nicht besichtigt werden.	
Keller:	Betonbodenplatte mit gemauerten Wänden. Rückwärtig eine Kelleraußentreppe aus Beton.	
Geschossdecken:	Stahlbetondecken.	
Hauseingangsbereich:	Hauseingangstür aus kunststoffbeschichtetem Aluminium mit Milchglaseinsatz; im rechten Seitenteil Klingel- und Gegensprechanlage; Briefeinfürfe mittig im Seitenteil; Außenbeleuchtung;	

¹ Die zur Verfügung gestellten Bauakten wurden vom Bauarchiv der Stadt Leichlingen zugesandt.

² 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.



Eingangsüberdachung aus Beton gegossen und gestrichen; ebenerdiger Eingang mit Steinplatten befestigt.

Treppenhaus: Einläufige, gerade, einhalb gewendelte, mit Zwischenpodest versehene Betontreppe mit Natursteinstufen, schmiedeeisernem Geländer und Handlauf aus Kunststoff. Die Treppe zum Kellergeschoss ist ebenso gestaltet.

Heizung: Brennwerttherme der Marke Vaillant, installiert im Kellergeschoss des Gebäudes.

Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum: Vordach, Balkone, Kelleraußentreppe. An Gemeinschaftsräumen sind eine Waschküche mit Trockenraum, ein Mülltonnenkeller sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im Kellergeschoss vorhanden.

Außenanschlüsse am Gebäude: Lichtauslass im vorderen Hausbereich.

3.1.3 Nutzungseinheiten

Nutzungseinheiten: 6 Wohneinheiten und keine Gewerbeeinheiten.

3.1.4 Zustand

Ausstattung: Im Durchschnitt mittlere Ausstattung.

Pflegezustand: Die Immobilie befindet sich in einem äußerlich gepflegten, jedoch größtenteils dem Ursprungsbaujahr entsprechenden Zustand.

Baumängel am Gemeinschaftseigentum: Keine ersichtlichen.

Bauschäden und Maßnahmen, die zu Investitionen führen am Gemeinschaftseigentum: Keine ersichtlichen.

3.1.5 Energetischer und technischer Zustand

Energetische Ausstattung: Die energetische Ausstattung ist veraltet. Es ist weder eine moderne Wärmedämmung an Fassade oder Dach vorhanden. Noch sind technische Einrichtungen wie Wärmepumpe, Lüftungsanlage, Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung, Regenwasseraufbereitung oder Photovoltaikanlage vorhanden. Auch Dachbegrünungen oder versickerungsfähige Versiegelungsflächen sind nicht vorhanden.

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



Es ist unbekannt, ob ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt besteht.

Forderungen der Bundesimmissionsschutz-Verordnung und des Gebäudeenergiegesetzes (GEG):

Für die Erfüllung dieser diversen Forderungen ist die WEG-Verwaltung zuständig. Es wird davon ausgegangen, dass diese diesbezüglich regelmäßig tätig wird.

Forderungen der Bundesimmissionsschutz-Verordnung:

Gemäß Bundesimmissionsschutz-Verordnung sind solche Gas- oder Öl-Heizkessel/-thermen auszutauschen, die bei bis zu 25 kW Nennwärmeleistung einen Abgasverlust von 11 % überschreiten; bei bis zu 50 kW Nennwärmeleistung einen Abgasverlust von 10 % überschreiten und bei über 50 kW Nennwärmeleistung einen Abgasverlust von 9 % überschreiten.³

Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass nach einer Wartung bzw. Reinigung der Anlage die Grenzwerte in einer zweiten Messung eingehalten werden. Auch kann es sein, dass bei dem Kessel / der Therme lediglich eine neue Regelanlage eingebaut, die Brennerleistung reduziert oder die Brennereinstellung verändert werden muss.

Da es sich um eine Brennwerttherme aus dem Jahre 2023 handelt, ist davon auszugehen, dass die Vorgaben der Verordnung eingehalten werden.

Forderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG):

§ 47 Gebäudeenergiegesetz (Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes) - auszugsweise

(1) Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecke, 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.

(4) ...

Ob das Dach bzw. die oberste Geschossdecke gedämmt sind, ist unbekannt. Es gehört es nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen für Grundstücksbewertung zu beurteilen, ob der vorgegebene

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



Wärmedurchgangskoeffizient eingehalten wird.

Die Heizungsleitungen im Kellergeschoss 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) ...

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

Barrierefreiheit:

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

Barrierefreiheit in Bezug auf den Zugang zum Gebäude und zu allen Etagen: Im vorliegenden Fall ist das Gebäude barrierefrei zugänglich, nicht jedoch die einzelnen Etagen. Auch nicht das Erdgeschoss, da es auf Hochparterre-Ebene liegt.

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

Barrierefreiheit in Bezug auf Bewegungsflächen (mind. 1,50 m x 1,50 m in Wohn-, Schlaf-, Sanitärräumen und Küche): In den Wohn- und Schlafräumen ist der Freiraum gegeben, nicht jedoch in Bad und Küche.

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

3.1.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:

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

Außenanschlüsse auf dem Grundstück:

Keine.

Befestigte Flächen:

Der Zugang zum Gebäude wurde mit Steinzeugplatten befestigt. Der gesamte rückwärtige Teil des Grundstücks (Stellplatzflächen) ist mit Verbundsteinpflaster befestigt.

Einfriedungen:

Rückwärtig Einfriedung durch Maschendrahtzaun, Steinmauer und Zaun aus Holzpfehlen mit Aluminiumplanken.



Gartenanlage und Aufwuchs: Vor dem Haus am Eingangsbereich, Büsche und niedere Gehölze.

3.1.7 Allgemeine Beurteilung der Gesamtanlage

Resümee: Unterkellertes, einseitig angebautes, dreigeschossiges Sechsfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss aus dem Baujahr 1979 mit sieben PKW-Stellplätzen rückwärtig des Hauses.

3.2 Beschreibung der Eigentumswohnung (Sondereigentum)

3.2.1 Ausstattung und Ausführung

Lage der Eigentumswohnung im Gebäude / Orientierung: Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoss links (Hochparterre) und ist im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Raumaufteilung: Flur, Abstellkammer, Bad, Schlafen I, Schlafen II, Küche, Wohnbereich und Balkon. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

Wohnungseingangstür: Holztüre in Stahlzarge mit Spion.

Fenster: Dreifachverglaste Kunststofffenster mit Rollläden aus Kunststoff. Fensterbänke innen aus Travertin; außen aus Kunststoff.

Innentüren: Holztüren in Stahlzargen, teils mit Glaseinsatz.

Fußböden: Teppichböden.

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

Elektroinstallationen: Pro Raum eine Deckenbrennstelle und mehrere Steckdosen.

Heizkörper: Gussrippenheizkörper mit Thermostatventilen.

Wärmemengenzähler sind vorhanden.

Sanitärinstallationen: Ein Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken. Boden hellbeige gefliest, Wände ca. 1,20 m hoch hellbeige gefliest, Sanitärobjekte in grün. Die Belüftung erfolgt über ein Fenster.

Warmwasserversorgung: Die Warmwasserversorgung erfolgt im Bad über Durchlauferhitzer und in der Küche über Unter-Tisch-Gerät.

Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen im Sondereigentum: Balkon.

Balkon: Betonbodenplatte mit Fliesen; Geländer aus Metall mit Sichtschutz sowie einfache Überdachung aus Plexiglas. Der Balkon ist nicht am Wohnzimmer, sondern an einem der Schlafzimmer gelegen. Er ist rückwärtig nach Nord-Osten ausgerichtet.



Kellerraum im Sondereigentum:	Abgemauerter Kellerraum mit Kunststofftür; Licht und Steckdose vorhanden.
-------------------------------	---

3.2.2 Zustand

Innere und äußere Ausstattung:	Im Durchschnitt dem Baujahr entsprechende Ausstattung.
--------------------------------	--

Grundrissgestaltung:	Teils unzweckmäßiger Grundriss. Eines der Schlafzimmer ist kleiner als 10 m ² . Der Balkon ist lediglich über ein Schlafzimmer erreichbar und grenzt nicht ans Wohnzimmer an. Zudem ist das Wohnzimmer zur Straße hin und nicht rückwärtig angeordnet, obwohl es sich um eine Durchgangsstraße handelt.
----------------------	--

Lichte Raumhöhen:	Es sind übliche Raumhöhen zwischen 2,40 m und 2,55 m vorhanden.
-------------------	---

Belichtungsverhältnisse:	Die Belichtung erfolgt über Fenster in üblicher bzw. im Baujahr landesbaurechtlich vorgeschriebener Größe.
--------------------------	--

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

Pflegezustand:	Die Eigentumswohnung befindet sich in einem erneuerungswürdigen Zustand.
----------------	--

Diese Maßnahmen sind in der angesetzten Alterswertminderung / Restnutzungsdauer enthalten, so dass hier kein weiterer Abschlag erfolgt.

Baumängel am Sondereigentum:	Keine ersichtlichen.
------------------------------	----------------------

Bauschäden und Maßnahmen am Sondereigentum, die zu Investitionen führen:	Keine ersichtlichen.
--	----------------------

3.2.3 Sondernutzungsrechte und sonstige Besonderheiten

Sondernutzungsrecht:	Sondernutzungsrechte sind besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes. Sie gelten Dritten gegenüber lediglich, wenn sie in der Teilungserklärung vereinbart oder im Grundbuch vermerkt sind. Der Eigentumswohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem mit der Nr. 1 gekennzeichneten PKW-Stellplatz zugeordnet.
----------------------	---

3.2.4 Allgemeine Beurteilung der Wohnung

Resümee:	Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss links (Hochparterre). Die Wohnung verfügt über Flur, Abstellkammer, Bad, Schlafen I, Schlafen II, Küche, Wohnbereich und Balkon. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum und ein PKW-Stellplatz rückwärtig des Hauses.
----------	--



4 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

4.1 Grundstücksgröße

Das Grundstück hat eine Größe von **452 m²**

4.2 Bebaute Fläche

191 m²

4.3 Geschossfläche

762 m²

4.4 Grundflächenzahl (GRZ)

$$\frac{\text{Bebaute Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{191 \text{ m}^2}{452 \text{ m}^2} = \mathbf{0,4}$$

4.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

$$\frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{762 \text{ m}^2}{452 \text{ m}^2} = \mathbf{1,7}$$

4.6 Wohn- bzw. Nutzungsflächen

Gesamte Wohnfläche: **532 m²**

Die zu bewertende Eigentumswohnung hat eine Wohnfläche von: **73 m²**

Nutzfläche (Keller): **10 m²**

4.7 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: 953 m²

4.8 Rohertrag

Die zu bewertende Eigentumswohnung wird vom Eigentümer selbstgenutzt.

4.9 Aufstellung der Hausgelder

Hausgeld

- insgesamt pro Monat: **236,00 €**
- pro Quadratmeter pro Monat: **3,23 €**



4.10 Anteilige Grundstücksfläche der Eigentumswohnung

Entsprechend dem Miteigentumsanteil von 75/550 entfällt auf die Eigentumswohnung eine anteilige Grundstücksfläche von **62 m²**



5 Wertermittlung

5.1 Grundsätze der Wertermittlung in Deutschland

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert / Marktwert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks bzw. eines Wohnungs- oder Teileigentums zu bestimmen, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Es ist jedoch kaum möglich, alle tatsächlichen Eigenschaften einer Immobilie zu erfassen, da z. B. viele Bauteile und verbaute Materialien nicht sichtbar und selbst den Eigentümern vielfach unbekannt sind.

In Deutschland gilt zudem seit 2010⁴ die Immobilienwertermittlungsverordnung (kurz **ImmoWertV**), welche letztmalig zum 01.01.2022 überarbeitet wurde. Sie hat faktische Bindungswirkung, wenn ihr weder Rechtsvorschriften noch die konkrete Zweckbestimmung der Verkehrswertermittlung entgegenstehen. Im September 2023 wurden zudem die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (kurz **ImmoWertA**) erlassen, welche rechtlich gesehen eine Verwaltungsvorschrift darstellen.

Da der Verkehrswert / Marktwert am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren Umsetzungen eines Preisvergleichs. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Für die Wahl des geeigneten Verfahrens kommt es darauf an, die Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) der auf diesem Grundstücksteilmarkt vorrangig tätigen Akteure, d. h. wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer anzunehmen. Es ist aber auch das Verfahren vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen. Für die Wertermittlung erforderliche Daten sind als geeignet anzusehen, wenn sie hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können. Dies kann gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung durch Indexreihen, mit Hilfe von geeigneten Umrechnungskoeffizienten, mittels marktüblicher Zu- und Abschläge oder in anderer Weise erfolgen.

In Nordrhein-Westfalen hat sich bereits vor Jahren die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (AGVGA) zusammengefunden. Diese hat sowohl für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze im Ertragswertverfahren, als auch für die Ableitung der Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren ein einheitliches Modell erstellt und den Gutachterausschüssen im Land zur Vorgabe gemacht.

Durch die im September 2023 verabschiedete ImmoWertA sind die Modelle der AGVGA nicht mehr von Nöten, da die Gutachterausschüsse als Behörde, die Muster-Anwendungshinweise übernehmen müssen. Damit, aber auch schon mit den Modellen der AGVGA, wurde der Spielraum der

⁴ Vor 2010 bestanden andere Verordnungen und Richtlinien zur Wertermittlung, welche hier aber nicht mehr zitiert werden und in Teilbereichen lediglich für zurückliegende Wertermittlungstichtage gelten. Die derzeit erstellten Verkehrswertgutachten fußen teilweise noch auf Daten, welche nach der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden, so dass aufgrund des Grundsatzes der Modellkonformität die ImmoWertV 2021 noch nicht gänzlich zum Tragen kommen kann.



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

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

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



5.2 Eingangswerte für die Bodenwertermittlung

5.2.1 Erläuterungen

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

5.2.2 Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Der vom Gutachterausschuss für Grundstücke in der Lage des Bewertungsobjekts abgeleitete Bodenrichtwert zum 01.01.2024 mit folgender Definition: MI II-IV, d. h. zwei- bis viergeschossige Bebauung im Mischgebiet, erschließungsbeitragsfrei liegt bei **430,00 €/m²**.

5.2.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

Die Merkmale des vorgenannten Richtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks bis auf den Wertermittlungstichtag hinreichend genau überein. Als Ausgangsbasis für die weitere Berechnung wird der vom Gutachterausschuss abgeleitete Wert von 430,00 €/m² verwandt, der im Folgenden schrittweise umgerechnet wird.

5.3 Ermittlung des Bodenwerts

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

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

Wertbeeinflussende Abweichungen:

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2024		430,00 €/m²
Bodenwertsteigerung in Prozent pro Jahr	0,00 %	
Differenz der Tage zwischen Richtwert und Stichtag	330 / 365	0,00 €/m²
	Summe	430,00 €/m²
Objektspezifischer, relativer Bodenwert am Stichtag		430 €/m²

5.3.3 Ermittlung des absoluten Bodenwerts

Auf der Grundlage des relativen Bodenwerts wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 26.11.2024 wie folgt berechnet:

Die Grundstücksfläche mit einer Größe von 452 m² multipliziert mit dem relativen Bodenwert in Höhe von 430 €/m² hat einen absoluten Bodenwert von **194.360 €**.

Bei einem Miteigentumsanteil für die Eigentumswohnung von 75/550 liegt der anteilige Bodenwert der Eigentumswohnung bei **rund 26.504 €**.



5.4 Berechnung des Verfahrenswerts im Ertragswertverfahren / Ertragswert

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert wird zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2024 wie folgt ermittelt:

Rohertrag		7.050 €
Bewirtschaftungskosten ⁵	–	<u>1.510 €</u>
Reinertrag	=	5.540 €
Bodenwertverzinsung		
- 1,70 % vom objektspezifischen anteiligen Bodenwert 26.504 €	–	<u>451 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ⁶	=	5.089 €
Barwertfaktor		
- bei 1,70 % Liegenschaftszinssatz und 37 Jahren Restnutzungsdauer	×	<u>27,2970</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	≈	138.915 €
Objektspezifischer anteiliger Bodenwert der Eigentumswohnung	+	<u>26.504 €</u>
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert nach Marktanpassung	=	165.419 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	+/-	<u>0 €</u>
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert	≈	165.419 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	+/-	<u>0 €</u>
Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert	≈	165.419 €
Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert der Eigentumswohnung	rund	165.000 €

⁵ Die hier in Abzug gebrachten Bewirtschaftungskosten sind eine Modellgröße (siehe die Erläuterungen unter Punkt **Fehler!** **Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** und dessen Fußnote). Es wird somit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vor allem die tatsächlichen Instandhaltungskosten einer Immobilie wesentlich höher sind und der somit hier ermittelte Reinertrag nicht für künftige Liquiditätsplanungen herangezogen werden kann.

⁶ Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist die eigentliche Größe, die es erlaubt, die Rentierlichkeit der Gebäude zu beurteilen. Sollte der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen kleiner Null sein, weist dies in aller Regel auf eine unwirtschaftliche Nutzung hin. Wenn eine Umnutzung nicht möglich ist, ist der Ertragswert im Liquidationswertverfahren zu bestimmen.



6 Verkehrswert / Marktwert

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren wurde mit 165.000 € ermittelt.

Der Verfahrenswert im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage des Immobilienrichtwerts liegt bei 191.000 €.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Erläuterungen ist immer zu beachten, dass Durchschnittswerte lediglich das allgemeine Marktniveau darstellen, während eine Verkehrswertermittlung das Bewertungsobjekt individuell betrachtet. Auch wurden die Häuser, welche den Auswertungen zu Grunde liegen, von den auswertenden Institutionen nicht besichtigt. Eine Verkehrswertermittlung sollte sich zwar im Bereich des Marktniveaus bewegen, berücksichtigt aber eben die spezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes und hat somit das höhere Gewicht.

Im vorliegenden Fall kommt zudem zum Tragen, dass der vorgenannte Durchschnittswert nicht den schlechten Unterhaltungszustand der Wohnung und die negativen Grundrissmerkmale der zu bewertenden Eigentumswohnung berücksichtigt.

Der Verkehrswert / Marktwert für die Eigentumswohnung Nr. 1 auf dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück Bahnhofstraße 14, 42799 Leichlingen - Mitte wird zum Wertermittlungstichtag 26.11.2024 geschätzt auf

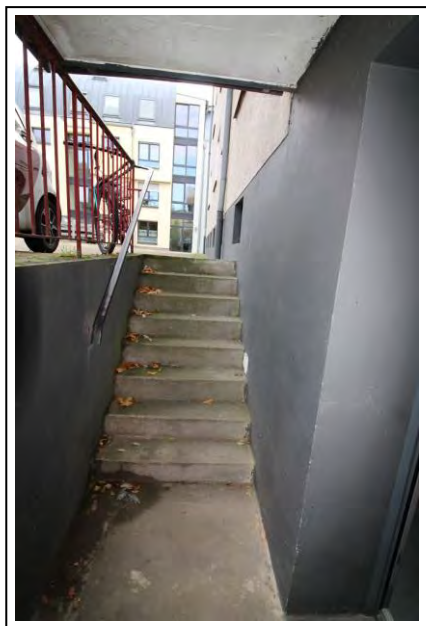
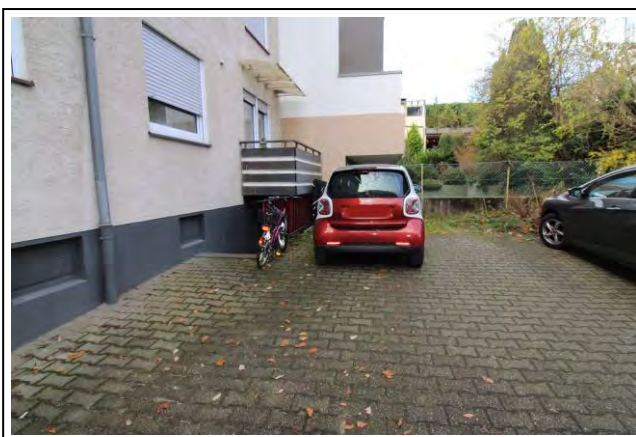
165.000 €

(Hundertfünfundsechzigtausend Euro).

Das entspricht bei 73 m² Wohnfläche einem Wert von 2.260 €/m² oder dem 23,4-fachen Jahresrohertrag und dem 29,8-fachen Jahresreinertrag.



Fotos - Ansichten und Garten⁷



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

