

Verkehrswertgutachten (anonymisierte Fassung)

über 28.149/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Rheindorf, Flur 1, Flurstück 1220 verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Zschopaustraße 3 a, im zweiten Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung nebst Kellerraum im Aufteilungsplan **mit Nr. 18 gekennzeichnet**.

Zschopaustraße 3 a, 51371 Leverkusen-Rheindorf

Wertermittlungstichtag: 19.11.2024

Qualitätstichtag: 19.11.2024



NETZelWERK GmbH



Bearbeiter: Bauassessor Dr. Ulf R. Netzel

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kuckelter Weg 4, 40885 Ratingen Mobil: 0173 312 7875 info@netzelwerk.de

Inhalt

Inhalt	2
1. Allgemeine Angaben	3
2. Wertrelevante Merkmale	5
2.1 Lage	5
2.2 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Situation	8
2.3 Grundbuch	8
2.4 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches	10
2.5 Altlasten/Kontaminierung/Baugrund	11
2.6 Objekt- und Baubeschreibung/Ortsbesichtigung	11
3. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4. Vergleichswertverfahren	16
4.1 Allgemeines	16
4.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	17
4.2 Ableitung des vorläufigen marktangepassten Vergleichswerts	18
4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
4.4 Ableitung des Vergleichswerts	19
4.5 Ergebnisplausibilisierung	19
5. Verkehrswert	20
6. Verzeichnis der Anlagen	21
Fotodokumentation vom 19.11.2024	22
Rechtliche Grundlagen	32
Verwendete Fachliteratur	33

1. Allgemeine Angaben

Das vorliegende Gutachten bezieht sich auf den 28.149/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Rheindorf, Flur 1, Flurstück 1220 verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Zschopaustraße 3 a, im zweiten Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung nebst Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 18 gekennzeichnet.

Zur Erarbeitung des Gutachtens ist der Sachverständige auf Unterlagen und Auskünfte unterschiedlicher Personen und Behörden angewiesen. Bezüglich der Vollständigkeit und Korrektheit dieser Auskünfte besteht insoweit ein Vorbehalt, als dass der Sachverständige keine umfassende und detaillierte Prüfung der einzelnen Angaben vornehmen kann. Die in der Fotodokumentation gezeigten Bilder wurden mit Zustimmung des Amtsgerichts Leverkusen sowie der bei der Ortsbesichtigung anwesenden Miteigentümerin gefertigt. Ein Nachweis über die Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen und deren Funktionstüchtigkeit lagen nicht vor.

Auftraggeber: Amtsgericht Leverkusen
Abteilung 042
Postfach
51367 Leverkusen

Aktenzeichen: 042 K 25/24

Auftrag vom: 11.10.2024

Auftragsinhalt/Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren

Das Gutachten darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 15.08.2024 (AG)
- Teilungserklärung vom 16.12.1980 (AG)
- Bauzeichnungen mit unterschiedlichem Datum (AG)
- Aufteilungspläne zur Teilungserklärung (AG)
- Baulastenauskunft vom 31.10.2024 (AN)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 30.10.2024 (AN)
- Altlastenauskunft vom 30.10.2024 (AN)
- Protokolle der Eigentümerversammlung 2021, 2022, 2023, 2024 (AN)
- Wirtschaftsplan 2023,2024 (AN)
- Individueller Sanierungsfahrplan zur energetischen Ertüchtigung der baulichen Anlagen (AN)
- Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 28.11.2024 (AN)
- Schreiben zur Sonderumlage vom 13.12.2023 (AN)

Grundstücksmarktbericht 2024 des
Gutachterausschusses in der Stadt Leverkusen
Auskünfte der Stadt Leverkusen (AN)
Örtliche Feststellungen
Wohnungsaufmaß
Rechtsgrundlagen und Literatur gemäß Anhang

Ortsbesichtigung: 19.11.2024, 16.00 – 16.45 Uhr
Teilnehmer: Sachverständiger Bauassessor Dr. Netzel, Frau
Dipl.-Ing. (Architektin)....., Miteigentümerin.....

Wertermittlungstichtag: 19.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag: 19.11.2024

Umfang des Gutachtens: Gutachten über 25 Seiten
Fotodokumentation
Anhang
Insgesamt 39 Seiten

Kurzfassung:

Gutachten über eine Eigentumswohnung (Nr. 18) im zweiten Obergeschoss eines dreigeschossigen Wohn- Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1965 in einer Siedlung im Ortsteil Rheindorf der Stadt Leverkusen. In dem Gebäude befinden sich insgesamt 6 Eigentumswohnungen.

Die Wohnung verfügt über rd. 78,69 qm Wohnfläche inklusive Balkon (anteilig) und ist eigengenutzt. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand. Die Eigentumswohnung weist bei einer überwiegend einfachen bis in Teilen mittleren Ausstattung einen Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstand auf. Der Verkehrswert wurde auf der Basis von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung mit rd. 145.000 € abgeleitet.

Hinweis:

Das Aufmaß der Wohnfläche wurde gemeinsam mit Frau Dipl.-Ing. (Architektin) durchgeführt.

2. Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Makrolage:

Die kreisfreie Großstadt Leverkusen liegt im Regierungsbezirk Köln und befindet sich ca. 11 km nördlich des Stadtzentrums von Köln. Die Stadt beherbergt rd. 166.000 Einwohner (Stand: 31.12.2023), ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und übernimmt innerhalb der Planungsregion Köln die Funktion eines Mittelzentrums. Leverkusen ist zudem Hochschulstandort. Darüber hinaus mündet die Wupper bei Leverkusen in den Rhein.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Leverkusen insgesamt ca. 65.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 66.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 583 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 3.505 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Leverkusen wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Chemie & Pharmazie, Energie & Umwelt sowie von der Gesundheitswirtschaft geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Leverkusen bis zum Jahr 2050 ein marginales Bevölkerungswachstum in Höhe von 0,6 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Leverkusen derzeit 7,4 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,5 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: Dezember 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 94,8 Punkten für Leverkusen, welcher leicht unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Leverkusen als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Leverkusen den 141. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

Kennzahlen tabellarisch:

Amtlicher Regionalschlüssel	053160000000
-----------------------------	--------------

Ortsname	Leverkusen
----------	------------

Ortsart	Kreisfreie Stadt (Großstadt)
---------	------------------------------

Verbandsgemeinde	Leverkusen
------------------	------------

Regierungsbezirk	Köln
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kooperationsraum	Metropolregion Rhein-Ruhr
Zentralörtliche Zugehörigkeit	Planungsregion Köln
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Hochschulstandort	✓
Einwohner	166.414 (Stand: 31.12.2023)
Fläche	78,87 km² (Stand: 31.12.2022)
Bevölkerungsdichte	2110 pro km² (Stand: 31.12.2023)
Bevölkerungsprognose	0,6 % (Zeitraum: 2021 - 2050)
Arbeitslosenquote (Stadt)	7,4 % (Stand: Dezember 2024)
Arbeitslosenquote (Bundesland)	7,5 % (Stand: Dezember 2024)
Arbeitslosenquote (Land)	6,0 % (Stand: Dezember 2024)
Kaufkraft (Index)	94,8 (Stand: 2022)
Kaufkraft (pro Person)	24.477 € (Stand: 2022)
SV-Beschäftigte (Arbeitsort)	66.440 (Stand: 30.06.2023)
SV-Beschäftigte (Wohnort)	65.845 (Stand: 30.06.2023)
Pendlersaldo	583 (Stand: 30.06.2023)
Betriebe	3.505 (Stand: 30.06.2023)
Hauptbranchencluster	Chemie & Pharmazie, Energie & Umwelt, Gesundheitswirtschaft
Demographietyp	7 (Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)

Zukunftsatlas (Rang)	141 von 400
Zukunftsatlas (Profil)	leichte Zukunftschancen
Zukunftsatlas - Wohnungsbaulücke	überdurchschnittlich
Fazit	gut

Mikrolage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Rheindorf', ca. 4,6 km nordwestlich des Stadtzentrums von Leverkusen. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Wohnblocks in offener Bauweise aus. Als Mittelzentrum profitiert Leverkusen von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Lidl') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Leverkusen über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt.

Verkehrsinfrastruktur:

Leverkusen ist über die Bundesstraße B8 sowie über die Autobahnen A59, A542 und A3 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A59 liegt rd. 2,6 km südwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Rheindorf'. Die Bushaltestelle 'Schwarzastraße' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene S-Bahnstation 'Leverkusen-Rheindorf' (Linie: S6). Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 14 km zum IC(E)-Bahnhof 'Köln Messe/Deutz' bzw. rd. 26 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Köln/Bonn'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Grundstück:

Das Grundstück liegt in einer geplanten Siedlung aus der sechziger/siebziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts, die sich als Allgemeines Wohngebiet darstellt. Es wird über die Zschopaustraße ortsüblich erschlossen. Die Straße ist im Bereich des Bewertungsobjekts eine Wohnsammelstraße mit unbewirtschafteten Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und mit zwei Gebäuden bebaut. Die Grundstücksbreite des Hausgrundstücks beträgt entlang der Straße ca. 175 m, die Grundstückstiefe ca. 58 m. Die Stellplätze befinden sich oberirdisch auf dem Grundstück. Das Grundstück ist nahezu süd-nord exponiert und augenscheinlich eben. Es ist begrünt, im Bereich der Stellplätze und der Hauszugänge befestigt. An der westlichen Grundstücksgrenze führt ein Fußweg am Grundstück entlang.

2.2 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Situation

Das Grundstück liegt laut Internetportal der Stadt Leverkusen nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt hier § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich u.a. nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.



screenshot aus der interaktiven Bebauungsplanübersicht der Stadt Leverkusen ohne Maßstab
Zugriff am 06.01.2025, nicht rechtsverbindlich

Dem Sachverständigen liegt eine Grundrisszeichnung aus der Teilungserklärung vor. Eine Bauakteneinsicht wurde daher nicht vorgenommen. Für diese Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und ihrer Nutzung unterstellt. Eine Überprüfung des Brandschutzes hat nicht stattgefunden.

2.3 Grundbuch

Das Grundbuch wurde von der AG beschafft und datiert vom 15.08.2024. Es sind keine weiteren grundbuchlichen Verfügungen vorgenommen worden. Daher wird für dieses Gutachten Grundbuchaktualität unterstellt.

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Verifizierung Grundstück

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Gutachtens wurde ein Abgleich zwischen der Flurkarte und dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches vorgenommen.

Das Grundstück konnte mit den im Grundbuch gemachten Lageangaben (Gemarkung, Flur, Flurstücknummer) in der Flurkarte aufgefunden werden. Die in dem Grundbuch ausgewiesene Fläche ist plausibel.

Zudem wurde die ETW Nr. 18 im 2.OG rechts des Gebäudes vorgefunden.

Abdruck vom: 15.08.2024

Amtsgericht: Leverkusen

Bestandsverzeichnis

Grundbuch von	Blatt	BV	Lfd. Nummer	Flur	Flurstück	Größe
Rheindorf	2518		1	1	1220	6840 qm

Mit dem Eigentum verbundene Rechte:

Blatt 2518, Bestandsverzeichnis Lfd.-Nr. 1:

28.149/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Rheindorf, Flur 1, Flurstück 1220 verbunden mit Sondereigentum an der in der Zschopaustraße 3 a, im 2.OG rechts gelegenen Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters (.....)

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 2501 – 2536) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Bezug: Bewilligung vom 16.12.1980

Abteilung I: Eigentümer: siehe Grundbuch

Abteilung II:

In Abteilung II befinden sich folgende Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 2 zu Grundstück Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Leverkusen, 42 K 25/24) eingetragen am 15.08.2024

Wertung:

Die Eintragung ist nicht wertrelevant.

Zu Sondernutzungsrechte:

Dem hier zu bewertenden Sondereigentum sind keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Abt. III:

Eventuelle Eintragungen in Abteilung III sind nicht wertrelevant und werden daher nicht aufgeführt.

2.4 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

Baulasten:

Die Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichtet, das sich aus dem öffentlichen Baurecht ergibt.

Laut schriftlicher Mitteilung der Stadt Leverkusen vom 31.10.2024 sind für das Grundstück keine Baulasten gem. § 85 Bauordnung NW eingetragen.

Abgabenrechtlicher Zustand:

Laut schriftlicher Mitteilung der Stadt Leverkusen vom 30.10.2024 sind für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge oder Straßenausbaubeiträge offen.

Im Weiteren wird daher von einem erschließungsbeitrags- und kanalanschlussbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

Sonstige wertrelevante Einflüsse sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Daher erfolgt diese Wertermittlung diesbezüglich unter der Annahme der Lastenfreiheit.

Überbau:

Der Sachverständige konnte augenscheinlich keine Überbauung feststellen. Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen (z.B. der baulichen Anlagen) mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.

Natur- und Artenschutz:

Hinweise auf die Existenz von geschützten Pflanzen und / oder Arten haben sich während der Ortsbesichtigung nicht ergeben. Insoweit sind natur- und artenschutzrechtliche Aspekte auftragsgemäß nicht abgefragt worden.

Kostenerstattungsbeiträge:

Entsprechend der Rechtslage ist eine Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nicht möglich. Somit wird im Weiteren unterstellt, dass keine Kosten für landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anfallen.

Kampfmittelfreiheit

Recherchen zur Kampfmittelbeseitigung oder ggf. vorhandenen Einschränkungen oder Gefahren durch bisher nicht beseitigte Kampfmittel wurden nicht durchgeführt. Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass sich für das Bewertungsobjekt keine Einschränkungen oder weiterführende Risiken aus ggf. vorhandenen Kampfmitteln ergeben, das Grundstück also kampfmittelfrei ist.

Sollten die o.a. Annahmen nicht zutreffen, so wäre dieses Gutachten anzupassen.

2.5 Altlasten/Kontaminierung/Baugrund

Bodenbeschaffenheit und Altlasten/Kontaminierung

Eine Überprüfung bzw. Untersuchung auf Altlasten und Kontaminierungen hat im Rahmen dieses Gutachtens nicht stattgefunden. Die Stadt Leverkusen teil mit Schreiben vom 30.10.2024 mit, dass das Grundstück nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) geführt wird. Hinweise auf Altlasten/schädliche Bodenverunreinigungen liegen bislang nicht vor.

Entsprechend der Darstellungen in dem von der Bezirksregierung Arnsberg und dem Geologischen Dienst Nordrhein-Westfalen betriebenen Internetportal „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ sind über den Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, Informationen über bergbaubedingte Gefährdungspotenziale hinterlegt. Es handelt sich um den allgemeinen Hinweis auf Erdbebengefährdung.

Es handelt sich hier um eine allgemeine Auskunft. Eine grundstücksbezogene Auskunft wurde aufgrund der Datenlage nicht eingeholt. Nähere Angaben zur Tragfähigkeit des Grund und Bodens wurden nicht gemacht und sind im Bedarfsfall durch Stellungnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg - Bergbau und Energie in NRW - und/oder durch Sachverständige einzuholen.

Baugrund:

In dieser Wertermittlung ist ansonsten eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in den Bodenrichtwerten eingeflossen ist. Darüber hinausgehende Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Immissionen

Der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen – abrufbar unter <http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/> – lassen sich für das Bewertungsgrundstück Lärmbelastungen für den Bereich Straße von bis unter 59 dB(A) entnehmen. Dieser Wert ist lagetypisch und hat daher keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

2.6 Objekt- und Baubeschreibung/Ortsbesichtigung

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der Ortsbesichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Beschrieben werden überwiegende Ausstattungsmerkmale, die im Detail abweichen können.

Vorhandene Bauschäden können nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie zerstörungsfrei im Ortstermin erkennbar waren. Die Beschreibung von Baumängeln bzw. Bauschäden wie tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß, Asbestrückstände u.a. können daher unvollständig sein. Die Qualität des Brand-, Wärme- und Schallschutzes wurde nicht überprüft. Einbauten bzw. Möblierung wurden nicht erfasst und sind nicht Inhalt der Bewertung, außer bei expliziter Erwähnung.

Die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Beleuchtungen usw. wurde nicht überprüft und wird in diesem Gutachten als funktionsfähig unterstellt.

Zum Ortstermin am 19.11.2024 konnte das Bewertungsobjekt vollständig von innen und in den allgemein zugänglichen Bereichen von außen besichtigt werden. In der ETW Nr. 18 wurde jeder Raum einzeln betreten. Für etwa nicht besichtigte Bereiche wird vom gleichen Zustand wie in den besichtigten Bereichen ausgegangen.

Die Besichtigung fand gemeinsam mit der Mit-Eigentümerin und zeitweise deren Ehemann sowie Fraustatt

Im Zuge der Ortsbesichtigung fand ein Flächenaufmaß der Wohnung nach der Wohnflächenverordnung statt. Das Aufmaß wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen gemeinsam mit Frau Dipl.-Ing. (Architektin) vorgenommen.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung fanden Bauarbeiten zur Balkonsanierung statt.

Gebäudeübersicht:

Auf dem Grundstück befindet sich mehrere dreigeschossige Wohnhäuser. Im Gebäudeteil Haus Nr. 3 a befinden sich insgesamt 6 Eigentumswohnungen, im gesamten Ensemble insgesamt 36 Eigentumswohnungen.

Die ETW Nr. 18 befindet sich im zweiten Obergeschoss rechts des Gebäudes, vom Hauseingang aus gesehen.

Nutzung:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die Wohnung durch eine Miteigentümerin eigengenutzt. Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

Grundriss:

Das Gebäude ist als Zweispänner konzipiert. Die ETW Nr. 18 besteht aus drei Zimmern, Küche mit Essplatz und angrenzendem Wirtschaftsplatz, Diele, Badezimmer und separatem WC (innenliegend). An das nach Westen orientierte Wohnzimmer grenzt ein Balkon an. Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

Flächenangaben

Insgesamt ergeben sich folgende Größenverhältnisse:

Grundstücksfläche	rd. 6.840 qm
Wohnfläche ETW Nr.18	rd. 78,69 qm

Ein örtliches Aufmaß hat durch den Sachverständigen stattgefunden. Die Loggia wurde, da sie dreiseitig umschlossen ist, zu 0,5 gem. Wohnflächenverordnung angerechnet. Die angegebene Wohnfläche ist nicht für eventuelle Mieterhöhungsverlangen oder sonstige vertragliche Vereinbarungen geeignet. Hierzu empfiehlt sich ein Aufmaß eines Fachbüros.

Objektqualität und Modernisierungsstand

Das Gebäude aus dem Baujahr 1965 (gemäß Energieausweis) befindet sich insgesamt in einem guten Bau- und Unterhaltungszustand bei einem einfachen Ausstattungsstandard. Laut Angaben der Hausverwaltung wurde in den Jahren 2015 – 2018 die Elektroverteilung im Hausflur erneuert. Die elektrischen Bauteile der Heizanlagen wurden in 2024 erneuert.

In der ETW Nr. 18 wurden in den letzten Jahren erkennbar keine durchgreifenden, restnutzungsdauerverlängernden Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Augenscheinlich – an den verbauten Materialien erkennbar – wurden die sanitären Anlagen etwa Mitte der 80er Jahre modernisiert. Laut Auskunft vor Ort erfolgten lediglich kleinere notwendige Reparaturmaßnahmen.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem baualtersgemäßen Zustand der 80er Jahre des vergangenen Jahrhunderts (u.a. im Bereich der Sanitäranlagen erkennbar) und macht einen noch ausreichenden bis vereinzelt mangelhaften Eindruck.

Überwiegend waren die Wände und Fußböden mit Hausrat zugestellt und daher nicht einsehbar.

Im Bereich der Verglasung/Fenster waren Feuchtigkeitsspuren im Parkett erkennbar. Diese Undichtigkeiten sind laut Auskunft im Ortstermin beseitigt.

Am Fenstersturz des Vorratsraums (exemplarisch) sind leichte Schimmelspuren erkennbar. Teilweise lösen sich die Tapeten ab.

In der Wohnung selbst besteht insgesamt ein ungewöhnlich starker beißender Geruch.

Im Wege der Gesamtschau betrachtet besteht insbesondere im Bereich Sanitär sowie der Fußboden und Wandbeläge – soweit einsehbar – ein Modernisierungsrückstau.

Energetischer Zustand

Ein Energieausweis lag nicht vor. Es wurde vom Sachverständigen nicht überprüft, ob das Bewertungsobjekt den Anforderungen des Energieeinsparungsgesetz (EnEG) bzw. der Energieeinsparverordnung (EnEV) in ihrer jeweils gültigen Fassung entspricht. Laut Angaben der Hausverwaltung wurde die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet. Offensichtlich wurden die vorhandenen Kunststoffenster und die Haustür erneuert. Das Modernisierungsjahr hierfür ist unbekannt, wird jedoch aufgrund der Fensterprofile auf etwa 1985 geschätzt. Ein Energieausweis aus dem Jahr 2019 ist vorhanden. Der Endenergiebedarf wird hier mit 175 kWh(a*qm) angegeben, was der Stufe F auf der Skala von A – H entspricht. Es wird davon ausgegangen, dass die bauliche Anlage insgesamt die Anforderungen an die heutigen Vorschriften hinsichtlich der Energieeinsparung nur im Rahmen der vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen erfüllt.

Zubehör:

Etwa wertrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden

Baubeschreibung Wohnhaus

Gebäudeart	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	1965 laut Energieausweis
Geschosse	drei Vollgeschosse, voll unterkellert
Ausstattungsstandard	einfach bis mittel
<u>Bauausführung</u>	
Konstruktionsart	Massivbau,
Umfassungswände	Mauerwerk
Innenwände	massiv, tlw. Leichtbauweise

Treppen	Stahlbeton mit Fliesenbelag, Stahlhandlauf mit Kunststoffüberzug
Decken	Stahlbeton
Dach	Flachdach mit Bitumenbahndeckung (Luftbild), Dämmung nicht untersucht
Dachentwässerung	nicht erkennbar, vermutet innenliegende Dachentwässerung
Fassade	Wärmedämmverbundsystem, verputzt, gestrichen, Fenster farblich abgesetzt, im Bereich Treppenhausfenster Schieferverkleidung

ETW Nr. 5

Bodenbeläge

Wohnbereich	Laminat, tlw. Teppichboden, im Flur und Küchenbereich Fliesen
Sanitär	Fliesen

Wandbeläge

Wohnbereich	tapeziert, gestrichen
Sanitär	Fliesen

Deckenbeläge

Wohnbereich	Paneele
Fenster	Kunststoffprofile, Isolierverglasung, Rollläden
Türen	lackierte Holz-Türen in Holzzargen
Sonstiges	Balkon

Haustechnik

Heizung	Fernwärme, Warmwasserbereitung zentral, Heizung über Flachheizkörper
Sanitäranlagen	Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, separates WC mit Stand-WC und Spülkasten, Handwaschbecken
Lüftung, Klimatisierung	über Fenster, Badezimmer über Lüfter
Elektroinstallation	gem. Baujahr
Beleuchtung	Einzelbeleuchtung, Downlights in den Paneelen
Wärme- und Schallschutz/ Energieeffizienz	dem Baualter bzw. den Modernisierungsmaßnahmen entsprechend,
Außenanlagen:	begrünt, teilweise asphaltierte Stellplatzflächen
Erschließung:	Strom, Wasser, Telekommunikation, Abwasserkanal

Wirtschaftsplan/Beschlüsse der Eigentümerversammlung/WE-Verwaltung:

Der Sachverständige hat bei der Hausverwaltung die einschlägigen Unterlagen wie den Wirtschaftsplan und die Beschlüsse der Eigentümerversammlung aus den letzten Jahren schriftlich abgefordert.

Die Wirtschaftspläne und die Protokolle der Eigentümerversammlung liegen vor. Aus den Protokollen gehen keine Maßnahmen hervor, die zu einer weiteren Sonderumlage führen. Eine Sonderumlage wird derzeit für die Sanierung der Balkone erhoben, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durchgeführt wurde. Der zweite Teilbetrag dazu wird im Januar fällig.

Der Rücklagenbestand zum 31.12.2023 betrug rd. 248.000 €. Nach Abzug der Balkonarbeiten verbleiben (vorläufige Rechnung ohne Gewährleistung) laut Hausverwaltung noch rd. 159.000 €.

Es liegt ein individueller Sanierungsfahrplan vom 19.08.2024 zur energetischen Modernisierung der Wohnanlage vor. Die darin aufgeführten (unverbindlichen) Maßnahmen zeigen ein notwendiges Investitionsvolumen für die energetische Modernisierung von rd. 1,1 Mio. € bis 2038. Die Eigentümerversammlung hat bisher hierzu keinerlei Beschlüsse gefasst. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass einerseits diese Kosten zukünftig entstehen können, zum Anderen jedoch das Gemeinschaftseigentum derzeit energetisch ungünstige Eigenschaften hat. Zur Zeit werden am Markt energetisch ungünstige Immobilien mit erheblichen Preisabschlägen gehandelt.

Das monatliche Kostenvorschuss für das Hausgeld inklusive der Heizkosten beträgt 449 € laut Schreiben der Hausverwaltung vom 26.09.2024

3. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Allgemeines:

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) festgelegt. Vorgesehen sind das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Sachwertverfahren**. Das anzuwendende Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (§ 24 ff. ImmoWertV 21). Ein Preisvergleich für bebaute Grundstücke ist im Allgemeinen nur dann möglich, wenn die baulichen Anlagen der Vergleichsgrundstücke hinsichtlich Baualtersgruppe, Ausstattung und Zustand annähernd mit denjenigen des Bewertungsobjektes übereinstimmen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor zur Anwendung kommen.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV 21) beruht im Wesentlichen auf einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Es findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall, in erster Linie bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Sachwert umfasst den **Bodenwert**, den Wert der baulichen Anlagen (**Gebäudewert**)

sowie den Wert der **Außenanlagen**. Zur Ermittlung des Gebäudewertes wird aus den zur Errichtung der baulichen Anlagen erforderlichen Aufwendungen der **Zeitwert zum Bewertungsstichtag** abgeleitet.

Der **Bodenwert** wird für das Sach- und das Ertragswertverfahren benötigt und ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Er ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn **das Grundstück unbebaut** wäre. Bei der Bodenwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein. Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§ 40 ff ImmoWertV 21).

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke kann zur Ermittlung des Bodenwertes auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV 21 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom jeweiligen Gutachterausschuss aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu. Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bewertungsobjekt:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit einem Sondereigentum an einer Eigentumswohnung. Miteigentumsanteile werden üblicherweise im Vergleichswertverfahren bewertet, also nach einem Preis, der sich auf Quadratmeter Wohnfläche bezieht.

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss in der Stadt Leverkusen einen Auszug aus der Kaufpreissammlung betreffend Eigentumswohnungen angefordert. Die Ableitung des Vergleichswerts erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall anhand der vorliegenden Kaufpreise mit entsprechenden Anpassungen an das Bewertungsobjekt.

4. Vergleichswertverfahren

4.1 Allgemeines

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (§ 24 ff. ImmoWertV 21).

4.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen hat dem Sachverständigen insgesamt 11 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt. Abfragekriterien waren das Baujahr des Gebäudes 1960- 1980, die Größe der Wohnung, nicht modernisiert, Anzahl der Geschosse des Gebäudes, Kaufpreise 2022 bis 2024, unvermietet.

Aus Datenschutzgründen werden in den nachfolgenden Ausführungen die Angaben, die zur Identifizierung der jeweiligen Wohnung führen könnten, nicht genannt. Die Lage und die Eignung der Vergleichsobjekte werden sachverständig erklärt.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Leverkusen hat für den Bereich des Bewertungsobjekts einen Immobilienrichtwert abgeleitet. Datengrundlage für den Immobilienrichtwert sind die Kaufpreise aus dem Zeitraum 2014 – 2023. Im Grundstücksmarktbericht 2024 bzw. den örtlichen Fachinformationen zum Immobilienrichtwert nennt er für die Anpassung von Immobilienrichtwerten Kriterien, die auch zur Modifizierung der Vergleichspreise herangezogen werden. Es sind hier insbesondere die Wohnfläche, der Modernisierungszustand sowie der Vermietungsstand der Wohnung. Letztlich sind die jeweiligen Kaufpreise noch auf den Wertermittlungstichtag zu indexieren.

Die Indexreihe für Eigentumswohnungen für weiterverkauftes bzw. umgewandeltes Wohneigentum nennt folgende Indizes:

2022 = 186,61

2023 = 160,80

Aufgrund der Lage auf dem Immobilienmarkt mit sich stabilisierenden Preisen wird für den Wertermittlungstichtag ein Preisindex von 152,76 angesetzt, der einem Rückgang der Rückgang der Preise von 5 % gegenüber dem Jahresindex von 2023 entspricht, der auf dem Markt im ersten Halbjahr zu verzeichnen war.

Die örtlichen Fachinformationen nennen folgende Anpassungsfaktoren:

- Ursprungsbaujahr vor 1980 = 0,79
- Wohnungsgröße 70 – 89 qm = 1,0
- Wohnungsgröße unter 70 qm = 0,95
- Gebäudestandard einfach (Standardklasse 1,0 – 2,4) = 0,95
- Modernisierungsgrad nicht modernisiert (0-5 Punkte) = 1,00
- Anzahl der Wohneinheiten unter 60 = 1,00
- Anzahl der Wohneinheiten 60 – 99 = 0,99
- Anzahl der Wohneinheiten über 100 = 0,84
- Anzahl der Vollgeschoss unter 4 = 1,0
- Anzahl der Vollgeschosse über 4 = 0,96
- Vermietungssituation unvermietet = 1,0

Im Übrigen stimmen die Wohnungen mit ihren vorliegenden Beschreibungen hinreichend mit der zu bewertenden Wohnung überein. Daher wird im Weiteren sachverständig unterstellt, dass sich mögliche zusätzliche Vor- und Nachteile gegenseitig aufheben und keine weiteren Anpassungen erfolgen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Vergleichspreise sowie deren Anpassung nach den o.a. Kriterien:

Kaufpreisauswertung Zschopaustraße 3 a												
Lage	Datum	Kaufpreis/qm	Index	KP Indexiert	Anpassungskoeffizienten			Modernisierung	Anzahl WE	Geschosse	Vermietung	angepasster Kaufpreis
					Baujahr	Größe	Standard					
Zschopaustraße	2022	2.513,00 €	186,61	2.057,16 €	0,79	0,95	1	1	0,99	1	1	1.528,46 €
Zschopaustraße	2023	2.820,00 €	160,8	2.679,00 €	0,79	0,95	1	1	0,99	1	1	1.990,48 €
Zschopaustraße	2022	2.791,00 €	186,61	2.284,73 €	0,79	0,95	1	1	0,99	1	1	1.697,54 €
Warnowstraße	2023	2.313,50 €	160,8	2.197,83 €	0,79	0,95	1	1	0,84	1	1	1.385,55 €
Peenestraße	2024	1.695,65 €	152,76	1.695,65 €	0,79	0,95	1	1	0,84	0,96	1	1.026,21 €
Peenestraße	2024	1.553,00 €	152,76	1.553,00 €	0,79	1	1	1	0,84	0,96	1	989,35 €
Warnowstraße	2024	2.042,00 €	152,76	2.042,00 €	0,79	1	1	1	0,84	1	1	1.355,07 €
Peenestraße	2023	2.690,00 €	160,8	2.555,50 €	0,79	1	1	1	0,84	0,96	1	1.628,00 €
Warnowstraße	2023	2.361,00 €	160,8	2.242,95 €	0,79	1	1	1	0,84	1	1	1.488,42 €
Warnowstraße	2024	2.843,00 €	152,76	2.843,00 €	0,79	1	1	1	0,84	1	1	1.886,61 €
Zschopaustraße	2022	3.250,00 €	186,61	2.660,47 €	0,79	1	1	1	1	1	1	2.101,77 €
im Mittel												1.552,20 €
nur Zschopaustraße												1.829,56 €

Es ergibt sich aus den auf das Bewertungsobjekt angepassten Kaufpreisen ein Mittelwert von rd. 1.552 €/qm Wfl. €/qm Wfl., gerundet 1.555 €/qm Wfl.

Da sich die überwiegende Mehrheit der Kaufpreise auf Objekte in größeren Wohnanlagen beziehen wurde ein Mittelwert aus den angepassten Kaufpreisen aus der Zschopaustraße abgeleitet. Dieser ergibt sich mit 1.829 €/qm Wfl., gerundet 1.830 €/qm Wfl. Der von der Lage und Größe her einzige angepasste Vergleichswert beläuft sich auf rd. 2.100 €/qm Wfl.

Aufgrund des Pflegezustandes der Wohnung und der insgesamt ungünstigen energetischen Eigenschaften des Gemeinschaftseigentums und dem damit verbundenen, zukünftig zu erwartenden Kosten für die energetische Sanierung erfolgt vorliegend ein Ansatz von 1.950 €/qm Wfl., der etwa dem Mittelwert zwischen den angepassten Kaufpreisen aus der Zschopaustraße und dem einzigen von der Lage und der Größe her geeigneten Vergleichspreis entspricht.

4.2 Ableitung des vorläufigen marktangepassten Vergleichswerts

Laut Aufmaß hat die ETW Nr. 18 eine Fläche von insgesamt rd. 78,69 qm. Wie bereits oben erwähnt erfolgt der Verkauf von Eigentumswohnungen im Teileigentum anhand von Vergleichspreisen, die auf dem Markt erzielt werden können. Dabei ist für Wohnungen die Wohnfläche der Maßstab.

Der vorläufige Wert der ETW Nr. 18 zum Stichtag ergibt sich demzufolge:

$$78,69 \text{ qm} * 1.950 \text{ €/qm Wfl.} = 153.445 \text{ €, gerundet } 154.000 \text{ €}$$

Das Bewertungsobjekt hat somit einen vorläufigen Vergleichswert von rd. 154.000 €.

4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen. Dies können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und bestehende grundstücksbezogene Rechte oder Belastungen (§ 46 ff ImmoWertV21) sein. Sie werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Wertminderungen können auch wegen Baumängeln oder Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21) eintreten. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten. Die Kosten zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden werden dann nur pauschal und in dem beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt.

Vorliegend sind keine baulichen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Wohnungsalter und Modernisierungszustand wurden bereits durch entsprechende Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Für eine ggf. notwendige Entrümpelung der Wohnung werden je Raum ca. 2 Tonnen Hausrat geschätzt. Bei insgesamt vier Räumen (drei Zimmer und Küche/Essplatz) ergeben sich 8 Tonnen, die mit einem Preis von 180 €/Tonne angesetzt werden:

$8 \text{ Tonnen} * 180 \text{ €/t} = 1.440 \text{ €}$, gerundet 1.500 €.

Aufgrund des noch ausreichenden Zustands wird eine Grundreinigung notwendig, die mit 10 €/qm Wohnfläche angesetzt wird. Bei 78 qm Wfl. ergeben sich 780 € an Reinigungskosten, gerundet 800 €.

Wie bereits oben erwähnt waren Wände und Fußböden in weiten Teilen nicht einsehbar, da sie mit Hausrat und Möbeln zugestellt waren. Ein Marktteilnehmer würde bei einer Besichtigung der Wohnung im jetzigen Zustand aufgrund des sich ergebenden Eindrucks (nicht vollständig einsehbar, beißender Geruch, teilweise Verfärbungen der Zimmerecken) einen Risikoabschlag auf den Kaufpreis vornehmen. Daher werden hierfür vorliegend 5 % des ermittelten Vergleichswerts $= 154.000 * 0,05 = 7.700 \text{ €}$ abgezogen.

Insgesamt ergibt sich somit ein Betrag von $1.500 + 800 + 7.700 = 10.000 \text{ €}$, der als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal vom vorläufigen Vergleichswert abgezogen wird.

4.4 Ableitung des Vergleichswerts

Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 18 ergibt sich aus dem vorläufigen Vergleichswert: rd. 154.000 € abzüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale von 10.000 € = 144.000 €.

Der Vergleichswert wird mit rd. 144.000 € abgeleitet.

4.5 Ergebnisplausibilisierung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen nennt im Grundstücksmarktbericht 2024, Seite 49 ff. typische Kaufpreise für den Weiterverkauf von Wohnungseigentum in Leverkusen.

Beim Weiterverkauf von Eigentumswohnungen aus den 1960er – 1970er Jahren mit mehr als 5 Vollgeschossen lagen die Kaufpreise in einer Spanne von 522 – 2.567 €/qm Wfl. bei insgesamt 125 Kauffällen.

Der durchschnittliche Kaufpreis von Eigentumswohnungen der Baujahresklasse 1965 in einer einfachen Wohnlage und einer Ausprägung bis zu 5 Vollgeschosse wird mit 2.020 € veröffentlicht.

Der ermittelte Marktwert Ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) von rd. 154.000 € entspricht einem Kaufpreis von 1.950 €/qm Wfl.. Dieser liegt etwa 3 % unter dem veröffentlichten Mittelwert und damit hinreichend plausibel.

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 Baugesetzbuch).

Nach § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt zu bemessen. Die Marktanpassung erfolgt im vorliegenden Fall durch die Ableitung des Vergleichswerts aus Vergleichspreisen der Kaufpreissammlung mit entsprechender Anpassung an das Bewertungsobjekt.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um einen 28.149/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Rheindorf, Flur 1, Flurstück 1220 verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Zschopaustraße 3 a, im zweiten Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung nebst Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 18 gekennzeichnet. Die Wohnung befindet sich in einem dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit Flachdach, das etwa 1965 errichtet wurde.

Das Bewertungsobjekt hat einen einfachen Ausstattungsstandard sowie einen noch ausreichenden bis teilweise mangelhaften Unterhaltungszustand. Da das Objekt vom Markt zur Eigennutzung nachgefragt würde, erfolgt die Ableitung des Werts aus dem Vergleichswertverfahren. Geeignete Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung liegen vor. Der marktangepasste Vergleichswert wurde nach Abzug der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit rd. 144.000 € abgeleitet.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen auf der Basis des Vergleichswerts zum Wertermittlungsstichtag zu rund

145.000 €

(in Worten: einhundertfünfundvierzigtausend Euro)

abgeleitet.

Unter Berufung auf den von mir geleisteten Eid als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger versichere ich, dieses Gutachten in meiner Verantwortung unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen und frei von jeder Bindung ausgearbeitet zu haben. Ich bestätige zudem durch meine Unterschrift, dass mir keine etwaigen Gründe hinsichtlich einer Befangenheit entgegenstehen.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck benutzt werden. Verwendung und Vervielfältigung durch Dritte sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers zulässig. Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausgeschlossen. Es wird zweifach im Original und ein Mal als pdf-Datei ausgefertigt. Zudem erfolgt eine anonymisierte Ausfertigung als pdf-Datei zum Zwecke der Veröffentlichung im Internet. Das Gutachten gilt nur im Original.

Monheim, den 14.01.2025

Gez. Bauassessor Dr. Ulf R. Netzel
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

anonymisierte Fassung zur Veröffentlichung im Internet

6. Verzeichnis der Anlagen

Anlagen	Fotodokumentation
	Grundrisszeichnungen
	Baulastenauskunft
	Erschließungsbeitragsauskunft
	Altlastenauskunft
	Energieausweis Auszug

Anhang	Rechtsgrundlagen
	Literaturverzeichnis

Fotodokumentation vom 19.11.2024

Ansicht	Rückansicht
	
Eingangstür	Treppenhaus
	
Diele	Zimmer
	

Zimmer	Zimmer/Verdunkelter Bereich in der Ecke
	
Zimmer	Zimmer
	
Wohnzimmer	Balkontür
	

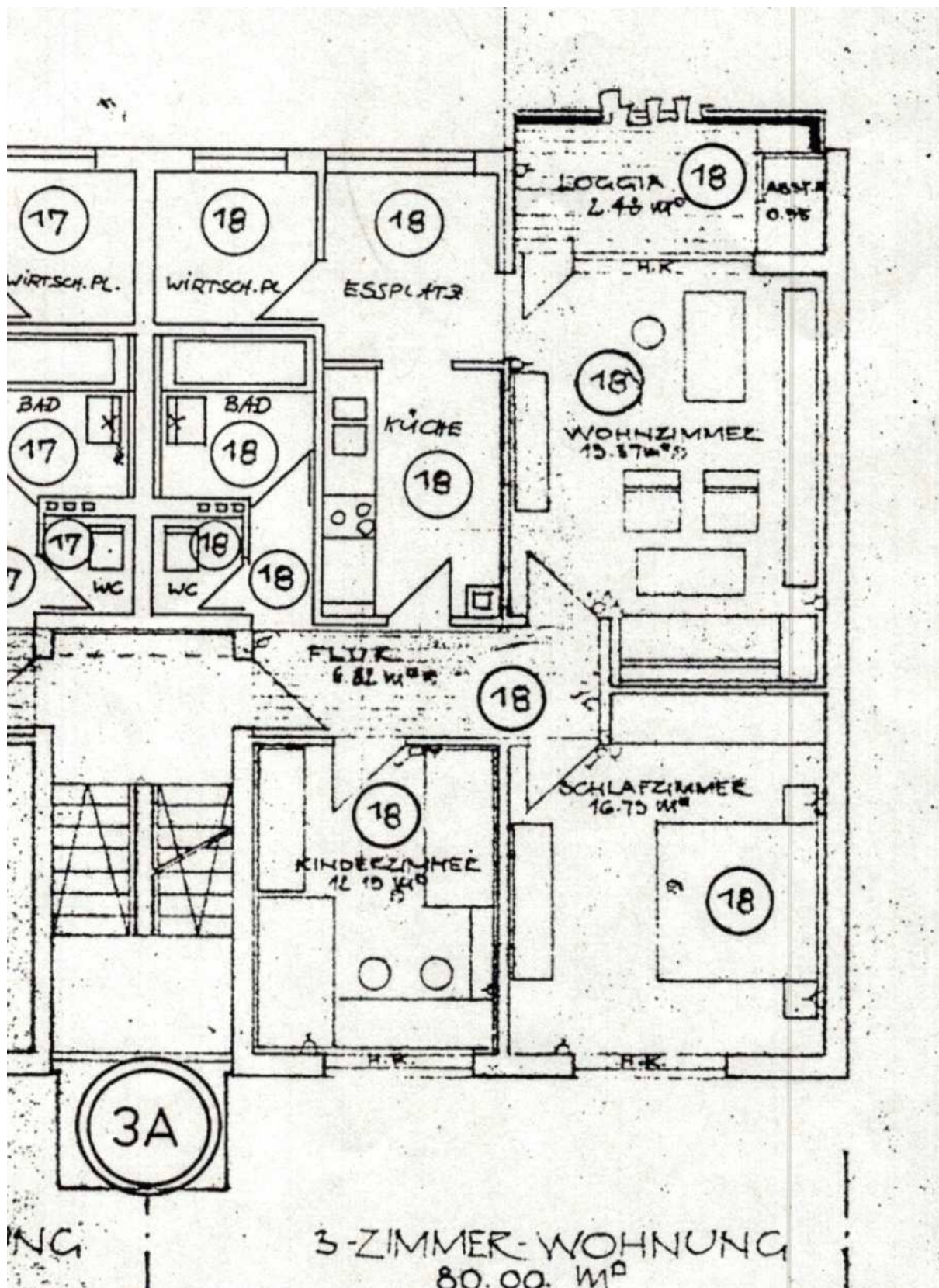
Balkon	Essplatz
	
Küche	Vorratsraum Fenstersturz
	
Detail	Separates WC
	

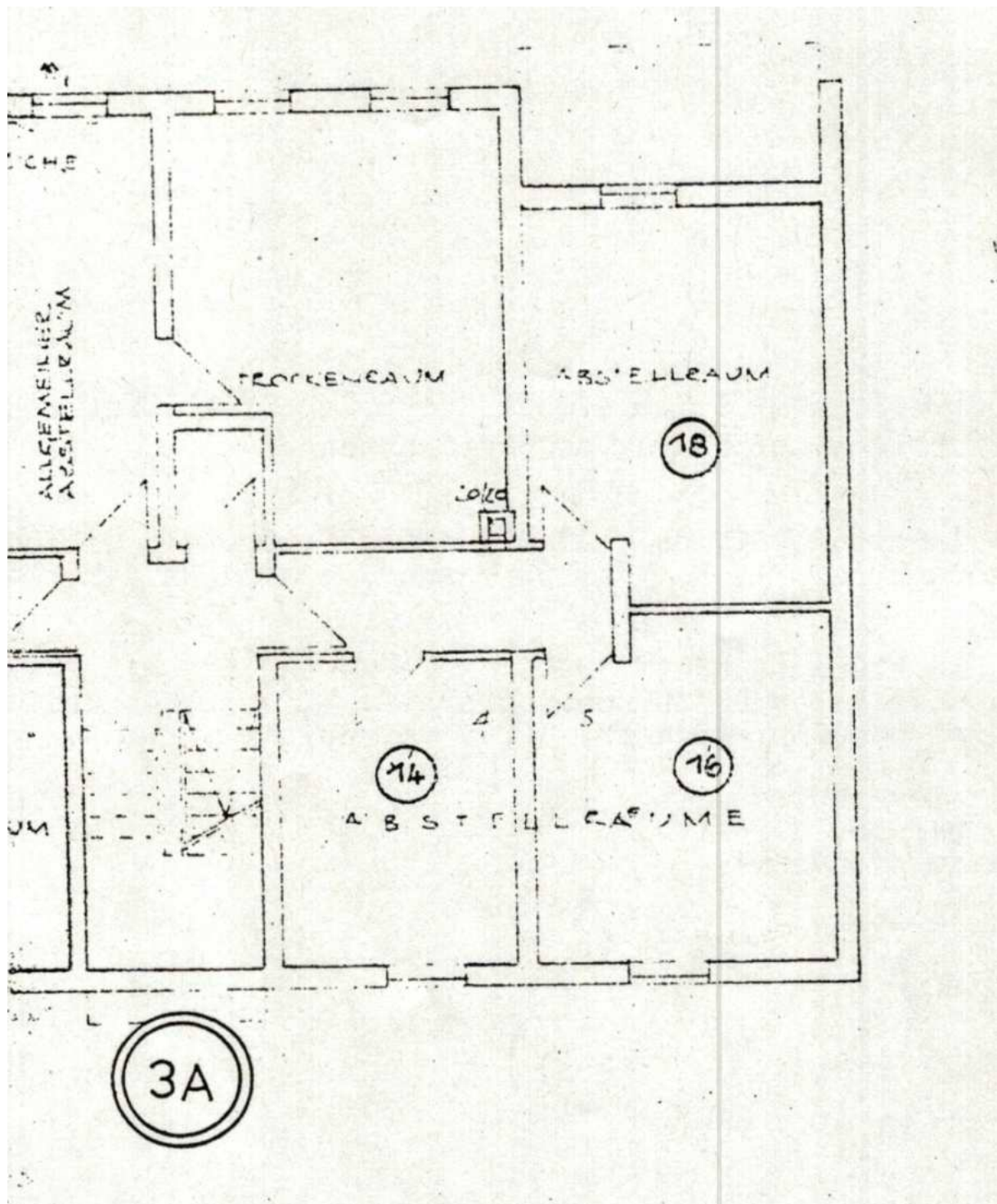
WC	Badezimmer/Dusche
	
Badezimmer	Flurbereich Badezimmer
	
Gemeinschaftskeller	Gemeinschaftskeller
	

Gemeinschaftskeller	Kellerraum Nr. 18
	

Grundriss ohne Maßstab (aus dem Aufteilungsplan)

2.OG ETW Nr. 18 nebst Kellerraum





Baulastenauskunft

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Dr. Netzel,

aufgrund Ihres Antrages vom 29.10.2024 teile ich Ihnen mit, dass das / die Grundstück(e)

Gemarkung:	Flur:	Flurstück(e):
Gemarkung Rheindorf	Flur 1	Flurstk 1220

nach den mir vorliegenden Unterlagen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorliegen.

Begünstigende Flurstücke können von uns nicht gefiltert werden.

Die Gebührenerhebung erfolgt mit einem gesonderten Bescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Erschließungsbeitragsbescheinigung

bescheinigt, dass das folgende Grundstück durch eine öffentliche Straße erschlossen ist:

Straße und Hausnummer	Gemarkung	Flur	Flurstück/e
Zschopaustr. 1 – 7a	Rheindorf	1	1220

Die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind endgültig hergestellt.

Der **Erschließungsbeitrag** nach dem Baugesetzbuch vom 08.12.1986 in der z. Z. geltenden Fassung sowie der Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages für die Stadt Leverkusen vom 07.03.1977 in der z. Z. gültigen Fassung ist für das oben genannte Grundstück nicht mehr zu zahlen.

Der **Kanalanschlussbeitrag** nach § 8 Kommunalabgabengesetz des Landes Nordrhein Westfalen (KAG NW) ist bereits abgegolten.

Diese Bescheinigung ist – soweit nicht ein rechtskräftiger Bescheid vorliegt – unverbindlich und unter Vorbehalt ausgestellt. Die Entscheidung im Rahmen eines späteren Beitragsverfahrens kann hiervon abweichen.

Leverkusen, den 30.10.2024

Ihr Fachbereich Tiefbau

Altlastenauskunft

Tag	30.10.2024
Vertrags- gegenstand	952 000 108 227

**Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen
für das Grundstück Zschopaustraße 3 a
- Gemarkung Rheindorf, Flur 1, Flurstück 1220**

Guten Tag,

mit E-Mail vom 30.10.2024 beantragen Sie eine Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen.

Die im BAK geführten Flächen erhalten einen so genannten Flächenstatus, der den jeweiligen Verfahrensstand dokumentiert. In Abhängigkeit vom Status der Fläche wird zwischen „im BAK geführte Flächen“ und „im BAK nur nachrichtlich geführte Flächen“ differenziert.

Zum Stand 30.10.2024 ergab die Auswertung des BAK für das o. g. Grundstück nachfolgendes Ergebnis [Zutreffendes ist angekreuzt]:

- ☒ Das o. g. Grundstück ist nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) geführt.
Hinweise auf Altlasten / schädliche Bodenveränderungen liegen bislang nicht vor.

Energieausweis (Auszug)

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² **NW-2019-002791896**
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
178,3 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
108,2 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☒ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
 [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

178,3 kWh/(m²·a)

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art.1, 2 Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023(BGBl. I, Nr. 6)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805) nebst Anwendungshinweisen (ImmoWertA) vom 21.09.2023

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010, in Kraft getreten am 01.07.2010 (BGBl. 2010 Teil I Nr. 25), auf Grund des § 199 BauGB, der zuletzt durch Artikel 4 Nummer 4 Buchstabe a des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) geändert worden ist
- Wertermittlungsrichtlinien – (WertR2006) Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01.03.2006 mit Normalherstellungskosten (NHK) 2000, ergänzend dazu:
 - o Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11.01.2011
 - o Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012
 - o Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (VW-RL vom 14.04.2014)
 - o Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL vom 12.11.2015)
- Baunutzungsverordnung – (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 3 Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023(BGBl. I, Nr. 6) bzw. den älteren Fassungen
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S.42, ber. S.,2909 und BGBl. I 2003 S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) und Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betr.KV) i.d.F. vom 25.11.2003, (BGBl. I, Seite 23146) aktuelle Fassung
- Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614) (1990 S., 2178), (BGBl. I S. 2346), in der Fassung vom 01.01.2014
- Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, DIN 277 Teil 1 und 2 von 1987, bzw. 1950 (falls vermerkt)
- Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen, DIN 283 v. 1962, zurückgezogen in 1983, kann weiter Anwendung finden
- Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (gif MF/G), der Verkaufsfläche im Einzelhandel (gif MF/V) sowie der Mietfläche für Wohnraum (gif MF/W) der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. vom 1. Mai 2012

Verwendete Fachliteratur

- [1] Kleiber (Simon/ Weyers) Marktwertermittlung nach ImmoWertV 7. Auflage 2012 bzw. Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch; 6. Auflage 2010 sowie 5. Auflage 2007, 4. Auflage 2002 und 3. Auflage 1998

- | | |
|---|---|
| [2] Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und
Kommentar, 7. Auflage 2014 |
| [3] Kröll, Hausmann, Rolf | Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung
von Grundstücken, 5. Auflage, 2015 |
| [4] Petersen/Schnoor/Seitz/Vogel | Verkehrswertermittlung von Immobilien, Praxisorientierte
Bewertung, 3. Auflage 2018 |
| [5] Bienert et al. | Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage, Gabler Verlag 2018 |
| [6] Stumpe, Tillmann | Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, 2. Aufl.
2014 |
| [7] Schwirley/Dickersbach | Die Bewertung von Wohnraummieten, Bundesanzeiger Verlag, 3.
Auflage 2017 |
| [8] Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff | Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung |
| [9] Mersson | Mietrecht und Mieterhöhung, Wingen Verlag 2018 |
| [10] Tillmann/Seitz | Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken,
Reguvis Verlag, 2019 |
| [11] Schmitz/Krings/Dahlhaus u.a. | Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung,
Umnutzung, 24. Auflage 2020/2021 |
| [12] Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NR | Preisindizes für Gebäude u.a. in NRW; akt.
Ausgabe |
| [13] Heix | Wohnflächenberechnung, Wingen Verlag, 5 Auflage 2019 |
| [14] Kleiber | ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und
Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 13
Auflage, Reguvis Verlag 2021 |