

Dipl.-Ing. Bärbel Steinacker

Architektin AKNW

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Max-Delbrück-Str. 10

51377 Leverkusen

Telefon: 0214/500 4171

Telefax: 0214/500 7039

E-Mail: info@knaeuper.com

Internet: www.knaeuper.com

Datum: 27.01.2025

Az.: **042 K 27/24/ WE 241113**

Dies ist eine Internet-Version des Gutachtens.

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

2.194/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 42799 Leichlingen, Förstchen 31, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet nebst Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit D bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 06.12.2024 - **nach äußerer Augenscheinnahe** - ermittelt mit rd.

210.000,00 €.

Ausfertigung Nr. Internetversion

Das Original-Gutachten besteht aus 29 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und WEG-Verwalter	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	10
3.3	Nebengebäude.....	12
3.4	Außenanlagen.....	12
3.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3	12
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.4	Ertragswertermittlung	18
4.5	Vergleichswertermittlung.....	19
4.6	Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse	21
5	Verkehrswert	22
6	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	23
7	Glossar	24
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	27
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
9	Verzeichnis der Anlagen	28
10	Anlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Förstchen 31 42799 Leichlingen
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Leichlingen, Blatt 11737
Bestandsverzeichnis/ Katasterangaben:	lfd. Nr. 1) Gemarkung Leichlingen, Flur 62, Flurstück 326, Gebäude- und Freifläche Förstchen 31, Größe 587 m ² 2.194/10.000 Miteigentumsanteil an dem o. g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnung mit Loggia im Obergeschoss und einem Kellerraum im Kellergeschoss. Es wurde ein Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz zugeordnet. Die Grundstücksfläche ist mit „D“ im Aufteilungsplan zur Urkunde gekennzeichnet. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 22.05.2017 / UR-Nr. 1270/2017 Notar Dr. Droste, Burscheid) Die Teilungserklärung ist geändert. Dem Sondereigentum Nr. 2 des Aufteilungsplanes ist der Gartenanteil, welcher im Freiflächenplan - Anlage 2- orange dargestellt ist, nicht mehr zugeordnet. Diese Fläche steht nunmehr allen Eigentümern gemeinschaftlich zu. Bewilligung vom 17.10.2017 (UR-Nr. 2588/2017, Notar Dr. Droste, Burscheid)

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und WEG-Verwalter

Auftraggeber:	Amtsgericht Leverkusen Abt. 042 Gerichtsstraße 9 51379 Leverkusen Auftrag vom 28.10.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer gem. Abt. I:	2.1) xxx 2.2) xxx - zu je ½ Anteil -
WEG-Verwalter:	Hausverwaltung Dietmar Pfaff Ernst-Klein-Str. 7 42799 Leichlingen

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung (Aufhebung der Gemeinschaft)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	06.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	06.12.2024, 11:00 Uhr
Umfang der Besichtigung etc.:	Der Sachverständigen wurde kein Zutritt zum Grundstück und zur Wohnung gewährt. Es erfolgte lediglich eine äußere Inaugenscheinnahme von der Straßenseite aus.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Larisch, Frau Tillmanns-Larisch sowie die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchabschrift vom 03.09.2024• Teilungserklärung (Bewilligung v. 24.05.2017, UR-Nr. 1270/2017) <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 13.11.2024• Bauzeichnungen aus der Baugenehmigungsakte (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Baubeschreibung• Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Aufteilungsplänen• Berechnung der Wohnflächen• Auskünfte des WEG-Verwalters (Hausgeldabrechnungen, Wirtschaftspläne, Protokolle, Energieausweis)• Auskünfte von Fachämtern (Planungsrecht, Baulastenauskunft, Anliegerbescheinigung, Altlastenauskunft)

1.4 Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss

a) Führung eines Gewerbebetriebes:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 07.01.2025 ist in der betroffenen Wohnung kein Gewerbe gemeldet.
b) Zubehörteile:	nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung erfolgte
c) Lage- und Gebäudepläne:	sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt
d) Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:	keine
e) Lichtbilder:	sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Rheinisch-Bergischer Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Leichlingen (28.890 Einwohner¹):
Direkt an der nördlichen Stadtgrenze von Leverkusen liegt Leichlingen, die "Blütenstadt", am äußersten nord-westlichen Rand des Rheinisch-Bergischen Kreises, zwischen den Ballungszentren Köln, Leverkusen und Düsseldorf.

Als Obstkammer des Bergischen Landes verfügt Leichlingen über ausgedehnte Wald- und Ackerflächen. Die Stadt gliedert sich in zwei Teile auf. Der westliche "städtische Teil", der Hauptort Leichlingen, schmiegt sich in das Tal der Wupper und wird vom Fluss und der Bahnlinie durchschnitten. Mit einem Einkaufsbereich rund um den nur für Fußgänger begehbaren Marktplatz und einer großen Einkaufsstraße bildet er den am dichtesten besiedelten Teil der Stadt. Den Bürgern stehen zehn Kindergärten zur Verfügung sowie fünf Grundschulen, eine Gemeinschaftsgrundschule, eine Realschule, ein Gymnasium sowie eine Schule für Körperbehinderte und eine Schule für geistig Behinderte. Ein Freibad und ein Hallenbad bieten die Möglichkeit zur sportlichen Betätigung.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Köln-Innenstadt (ca. 28 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf-Innenstadt (ca. 33 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 8 (ca. km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A542/ A3 (ca. 2,5 km entfernt)

Bahnhof:
Regionalbahnhof Leichlingen/ RB 48 (ca. 1,4 km entfernt)

Flughafen:
Köln/ Bonn, Düsseldorf (ca. 29/ 38 km entfernt)

¹ Quelle Stadt Leichlingen, Zahlen und Daten, Stand 30.06.2023

demografische Struktur

Durchschnittsalter ca. 46,9 Jahre.

Altersverteilung:

- 18 Jahre oder jünger: ca. 16 %
- 18 bis 30 Jahre: ca. 10 %
- 30 bis 45 Jahre: ca. 22 %
- 45 bis 65 Jahre: ca. 32 %
- 65 Jahre oder älter: ca. 25 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im westlichen Teil von Leichlingen, nördlich der Kreuzung L294/ Reusrather Straße (L294)/ Trompete. Die Entfernung zum Stadtzentrum mit Fußgängerzone und zahlreichen Geschäften sowie Gastronomie beträgt ca. 2,3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs (z.B. Edeka und Bäcker) sind fußläufig zu erreichen. Kindergärten, Schulen, Banken, Ärzte und Apotheken befinden sich im Umkreis von 1-2 km.

Anbindung an den ÖPNV:

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die in ca. 160 m Entfernung gelegene Bushaltestelle der Linien N28 und 255. Der Regional- und Busbahnhof sind in 20 Minuten fußläufig erreichbar.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen in 2-geschossiger, aufgelockerter Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine wesentlichen

Sonstige Gefährdungen:

Das Grundstück liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Es besteht eine mittlere Gefahr durch Starkregen.²

Topografie:

nahezu ebenes Grundstück; Garten mit Ostausrichtung

Lagequalität:

Es handelt sich insgesamt um eine mittlere Wohnlage.

Blick auf die Umgebungsbebauung



² Quelle: geoportal des RBK, www.dieversicherer.de

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 6,82 m

mittlere Tiefe:
ca. 55 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 587 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform, Garten mit Ostausrichtung

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: überörtliche Verbindungsstraße; Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten im Straßenraum vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun

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

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 11.11.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.09.2024 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Leichlingen, Blatt 11737, folgende Eintragung:
Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 03.09.2024.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschvermerke: keine

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
(s. Lageskizze Anlage 8)

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis (Blatt Nr. 593 L) enthält eine das Bewertungsgrundstück begünstigende Stellplatzbaulast für 2 Pkw-Stellplätze auf dem Flurstück 328 (Förstchen 33). (s. Lageskizze Anlage 8)

Dieser Eintrag ist nicht wertrelevant für die hier zu bewertende Eigentumswohnung.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche (W)** dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan LE BP_43, in Kraft getreten am 26.06.1993, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen (vgl. Anlage 4):

WA = allgemeines Wohngebiet;

II = 2 Vollgeschosse (max.);

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

o = offene Bauweise;

Firsthöhe max. 10 m

Die überbaubaren Flächen sind ausgewiesen.

Wasserschutzzone III B

Bodenordnungsverfahren:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Baugenehmigung zur Errichtung eines 3-Familienwohnhauses mit Büro und Carport ist datiert auf den 17.08.1994. Die vorzeitige Benutzungsgenehmigung wurde mit Schreiben vom 18.08.1995 erteilt. Die baubehördliche Genehmigung zur Nutzungsänderung des im Souterrain gelegenen Büros in Wohnen erfolgte am 05.06.2018. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.³

Das Grundstück ist an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen. Es ist kein Kanalanschlussbeitrag mehr zu entrichten.⁴

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit 4 Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 5 Stellplätze, davon 3 Stck. in einem Carport. Das zu bewertende Wohnungseigentum ist zum Stichtag eigengenutzt.

³ Schreiben vom 12.11.2024 Stadtverwaltung Leichlingen

⁴ Schreiben vom 12.11.2024 städt. Abwasserbetriebe Stadt Leichlingen

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Der Sachverständigen wurde kein Zutritt zum Grundstück und zur Wohnung gewährt. Grundlage für die Beschreibungen sind daher lediglich die Erhebungen im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme, die vorliegenden Zeichnungen und Beschreibungen aus der Bauakte sowie die Angaben der Eigentümerin und des WEG-Verwalters.

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

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus ; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden; einseitig angebaut; mit Wintergartenanbau im EG
Baujahr:	1995 (Bezugsfertigkeit gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Nach Auskunft des WEG-Verwalters erfolgte die Erneuerung der Gaszentralheizung und des Warmwasserbereiters im Jahr 2023.
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde am 12.07.2022 auf Grundlage des <u>Energieverbrauchs</u> ermittelt. Der Endenergieverbrauch beträgt 233,1 kWh / (m ² * a); dies entspricht der Energieeffizienzklasse G und somit einem energetisch nicht wesentlich modernisiertem Wohnhaus. Hinweis: Im Jahr 2023 wurde die Heizung erneuert, was i. d. R. zu einer Reduzierung des Energieverbrauchs und damit auch zur Verbesserung der Energieeffizienzklasse führt.

Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (hohe Nachfrage, geringes Angebot an Wohnungsmietraum) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	vorwiegend verputzt, tlw. Klinker (gem. Angabe im Verkaufsexposé) und verschiefert (Naturschiefer)

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Mieterkeller, Waschkeller, Heizungsraum, Wohnung Nr. 1

Erdgeschoss:

Wohnung Nr. 2

Obergeschoss:

Wohnung Nr. 3

Dachgeschoss/ Spitzboden:

Wohnung Nr. 4

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte
Keller:	Beton (WU gem. Baubeschreibung)
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	nicht bekannt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (gem. Wärmeschutznachweis Bauantrag, k-Wert 1,3), Rollläden
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit rückwärtiger Dachgaube <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachstein; Wärmedämmung entsprechend den Vorschriften aus dem Baujahr (15 cm Mineralfaser 040 gem. Bauakte).

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	normal, baujahrestypisch
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Brennwerttechnik, Bj. 2023 (gem. Angabe WEG-Verwalter)
Lüftung:	mechanische Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) in innenliegenden Bädern
Warmwasserversorgung:	zentral (gem. Angabe WEG-Verwalter)

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

besondere Bauteile:	Dachgaube, Loggien
besondere Einrichtungen:	keine feststellbar
Bauschäden und Baumängel:	nicht feststellbar, da nur eine äußere Inaugenscheinnahme von der Straße aus erfolgte

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Carport (Stahl-/ Holzkonstruktion soweit erkennbar) mit Flachdach für 3 Pkw, Baujahr ca. 1995

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Gas, Wasser, Strom, Kanalanschluss, Telefon), befestigte Stellplatzfläche (Betonpflaster), übliche Gartenanlage, Wasserzisterne für die Gartenbewässerung (gem. Angabe WEG-Verwalter); Einfriedung (Mauer, Zaun)

3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet nebst Loggia und Kellerraum.
--------------------------------------	--

Wohnfläche (Anlage 7):	Die Wohnfläche beträgt gemäß Berechnung aus der Bauakte 72,31 m ² , d. h. rd. 72 m² .
Raumaufteilung/Orientierung: (gem. Bauakte)	<u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none">• Wohnzimmer rd. 23,39 m², gartenseitig gelegen• Schlafzimmer rd. 12,61 m², straßenseitig gelegen• Kinderzimmer rd. 12,82 m², straßenseitig gelegen• Küche rd. 7,2 m², gartenseitig gelegen• Diele rd. 6,1 m², innenliegend• Bad rd. 6,42 m², innenliegend• Abstellraum rd. 0,88 m², innenliegend• Loggia (zu ½ angerechnet) rd. 2,89 m² gartenseitig gelegen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, Räume tlw. nicht rechteckig

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Der Sachverständigen wurde beim anberaumten Ortstermin kein Zutritt zum Objekt gewährt, daher können keine Aussagen zur Ausstattung und zum Zustand gemacht werden. In dieser Wertermittlung wird, dem äußeren Eindruck entsprechend, zunächst von einer baujahrestypischen/ mittleren Ausstattung und einem normalen Unterhaltungszustand ausgegangen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung erfolgt jedoch ein Risikoabschlag bei der abschließenden Verkehrswertableitung.

Sofern nachfolgend Angaben zur Wohnungsausstattung gemacht werden, entsprechen diese den Angaben des Weg-Verwalters, der Eigentümerin bzw. dem übergebenen Maklerexposé. Gemäß Angabe der Eigentümerin hat es seit dem Erwerb im Jahr 2017 keine Veränderungen in der Wohnung gegeben. Die Ausstattung entspricht weitestgehend dem Baujahr.

Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden
Bodenbeläge:	Fliesenbelag in Küche, Diele und Bad, sonstige Räume nicht bekannt
Wandbeläge:	Tapeten/ Raufaser, Fliesen im Bad (mind. türhoch), Fliesenspiegel in der Küche
sanitäre Installation:	innenliegendes Bad mit Dusche, wandhängendem WC, Bidet und Waschbecken; separater Wasserzähler vorhanden (gem. Angabe WEG-Verwalter)
Raumheizung:	Fußbodenheizung (gem. Angabe WEG-Verwalter)
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: (s. Anlage 6)	Der Wohnung Nr. 3 ist das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz „D“ (im Carport 2. von rechts) zugordnet.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: Die auf die Bewohner umlegbaren Betriebskosten werden nach Verbrauch/ Fläche (z. B. Wasser, Heizung), Personenzahl (z. B. Müllgebühren) oder Miteigentumsanteilen (z. B. Gebäude- und Haftpflichtversicherung) abgerechnet. Die nicht umlagefähigen Betriebskosten wie Verwaltungskosten werden nach Anzahl der Wohneinheiten und die Zuführungen in die Rücklagen sowie Reparaturen nach Miteigentumsanteilen abgerechnet.
Stimmrecht:	entsprechend der Miteigentumsanteile
Hausgelder:	Die monatliche Hausgeldvorauszahlung (inkl. Rücklagenzuführung) für die Wohnung Nr. 3 beträgt laut zum Stichtag aktueller Hausgeldabrechnung (2023) insgesamt 230,00 €/Monat (rd. 3,19 €/m²) .
Instandhaltungsrücklage:	Die Rücklage im Gemeinschaftseigentum beträgt zum Stichtag 31.12.2023, gemäß Angabe der WEG-Verwaltung, insgesamt xxx €. Die jährliche Zuführung beläuft sich aktuell auf 3.864,00 € (rd. 11,72 €/m ²). <u>Hinweis:</u> Die angesparte Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2023 ist sehr gering, da gemäß Unterlagen des WEG-Verwalters erst seit 2020 angespart wird und im Jahr 2023 eine neue Heizung zum Teil aus der Rücklage finanziert wurde. Zum 31.12.2024 wird die Rücklage voraussichtlich insgesamt rd. xxx € betragen.
Bauliche Maßnahmen/ Sonderumlagen:	Laut vorliegenden Versammlungsprotokollen und gemäß Angabe des WEG-Verwalters sind derzeit keine baulichen Maßnahmen oder Sonderumlagen beschlossen.
Anmerkung:	Einem Bietinteressenten wird zeitnah zum Versteigerungstermin die Rücksprache mit der WEG-Verwaltung empfohlen, insbesondere auch hinsichtlich der Höhe der aktuellen Hausgeldzahlungen und möglicher Hausgeldrückstände in der Gemeinschaft.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 2.194/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 42799 Leichlingen, Förstchen 31, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet nebst Loggia und Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz, im Aufteilungsplan mit D bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 06.12.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Leichlingen	11737	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Leichlingen	62	326	587 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

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

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Im vorliegenden Fall werden das Ertrags- und das Vergleichswertverfahren angewendet.

4.3 Bodenwertermittlung

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 13 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts.

Grundsätzliches Merkmal für die Bewertung eines Grundstücks ist seine Qualität. Diese ergibt sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen und den tatsächlichen Eigenschaften unter Berücksichtigung der Erschließung. Das Bewertungsgrundstück ist nach § 30 BauGB bebaubar, die Erschließung ist über die Straße „Förstchen“ gesichert.

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zonale **Bodenrichtwert** in der Lage des Bewertungsobjektes (Nr. 3099) beträgt **420,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	abgabefrei
Zahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstücksfläche	=	500-600 m ²

4.3.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	abgabefrei
Zahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	587 m ²
Himmelsrichtung Garten-/ Ruhebereich	=	Osten

4.3.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

s. *Originalgutachten*

4.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 2.194/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	234.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 2.194/10.000	
anteiliger Bodenwert	= 51.339,60 € <u>rd. 51.300,00 €</u>	

Der dem Wohnungseigentum Nr. 3 zuzuordnende **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 06.12.2024 rund **51.300,00 €** (rd. 713,00 €/m² Wohnfläche).

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

4.4.2 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren⁵

s. Originalgutachten

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

⁵ Erläuterung zu den verwendeten Begriffen s. Glossar

4.5.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mitgeteilter Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum ermittelt.

Die herangezogenen 12 Vergleichskaufpreise beziehen sich auf Eigentumswohnungen in Wohnanlagen ab 4 Wohneinheiten in der Stadt Leichlingen (ohne Witzhelden), im Umkreis von max. 3 km um das Stadtzentrum. Die Vergleichskaufpreise stammen aus dem Zeitraum 2022 (2 KP), 2023 (6 Stck.) und 2024 (4 Stck.) und wurden vor Anwendung um ggf. vorhandene Stellplatzanteile und Inventar bereinigt. Die Baujahre sind mit vorwiegend 1990 bis 1996 (1 Objekt ist aus dem Jahr 1984), die Wohnflächen mit 53,82 m² bis 91,23 m² (i. M. 71,29 m²) angegeben.

Die Kaufpreise betragen, ohne Stellplatzanteil und Inventar, 2.378,00 €/m² bis 3.778,00 €/m², i. M. 3004,00 €/m².

Über Ausstattung und Unterhaltungszustand der Wohnungen zum Zeitpunkt der Veräußerung liegen keine Informationen vor. Es werden ein mit dem Bewertungsobjekt vergleichbarer baujahrestypischer, mittlerer Ausstattungsstandard und ein üblicher Unterhaltungszustand für die Vergleichsobjekte unterstellt.

4.5.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

s. Originalgutachten

4.5.4 Vergleichswertermittlung

s. Originalgutachten

4.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.023,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 72,00 m ²	
Zwischenwert	= 217.656,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	+ 8.000,00 €	SNR Stellplatz
vorläufiger Vergleichswert	= 225.656,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 225.656,00 € rd. 226.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.12.2024 mit rd. **226.000,00 €** ermittelt.

4.6 Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **230.000,00 €**,

und der **Vergleichswert** mit rd. **226.000,00 €**

ermittelt.

Das **Ertragswertverfahren** erhält das **Gewicht 1,0**. Dieses Gewicht ist insbesondere dadurch begründet, dass die den Ertragswert wesentlich bestimmenden Daten (Liegenschaftszinssatz, Mietwert) mit hoher Sicherheit bestimmt worden sind.

Dem **Vergleichswert** wird ebenfalls das **Gewicht 1,0** beigemessen, da mehrere geeignete Vergleichskaufpreise aus vergleichbaren Objekten sowie Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an die wesentlichen abweichenden Merkmale vorlagen.

Der **vorläufige Verkehrswert** wird aus den gewogenen (50/50) Verfahrensergebnissen mit rd.

228.000,00 €

abgeleitet.

Vergleichszahlen

Bodenwertanteil	→ rd. 22,5 %
Rohertragsfaktor	→ 30-fach
Quadratmeterpreis (ohne Stellplatz rd. 8.000,00 €)	→ 3.056,00 €
Nettorendite	→ 2,6 %

4.6.1 Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Die zu bewertende Wohnung, das gartenseitige Grundstück sowie das übrige Gemeinschaftseigentum konnten nicht von innen besichtigt werden.

Aufgrund der rein äußeren Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjektes von der Straßenseite aus und damit verbundener Unwägbarkeiten erfolgt - nach sachverständiger Einschätzung und unter Würdigung des äußeren Gesamteindrucks - ein pauschaler Risikoabschlag von rund **-8 %**.

$228.000,00 \text{ €} \times 0,92 = 209.760,00 \text{ €}$, rd. **210.000,00 €**

5 Verkehrswert

Der Verkehrswert soll nach § 6 ImmoWertV 21 aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit hergeleitet werden. Dabei sind auch die Sicherheit der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens sowie die Lage auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der **Verkehrswert** für den **2.194/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 42799 Leichlingen, Förstchen 31, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet nebst Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit D bezeichnet**

wird zum **Wertermittlungstichtag 06.12.2024** - mit einem Risikoabschlag aufgrund eingeschränkter Außenbesichtigung und fehlender Innenbesichtigung - mit rd.

210.000,00 €

in Worten: zweihundertzehntausend Euro

geschätzt.

Leverkusen, den 27.01.2025

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

Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt.

6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

7 Glossar

7.1.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objekt-spezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023/24
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023/24
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Bundesanzeigenverlag
- [4] Kleiber: GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift, Werner-Verlag
- [5] Grundstücksmarktbericht für den Rheinisch-Bergische Kreis 2024
- [5] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag

9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Deutschen Grundkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 05: Gebäudezeichnungen
- Anlage 06: Lageplan SNR Stellplatz D
- Anlage 07: Wohnflächenberechnungen
- Anlage 08: Lageskizze begünstigende Stellplatzbaulast
- Anlage 09: Fotos

10 Anlagen

Anlage 1-8 s. Originalgutachten

Anlage 9 Fotos



Straßenseite



SNR Stellplatz D im Carport