

# ZUSAMMENFASSUNG GUTACHTEN



über den **Verkehrswert / Marktwert** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

**Andrea Brünig**

Betriebswirtin VWA

**Ö. b. u. v. Sachverständige**

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK Köln)

**MRICS**

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors as Chartered Valuation Surveyor

**DIAZert (LF)**

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/IEC 17024

**REV**

Recognised European Valuer (TEGoVA)

Leverkusen, den 18.06.2025

Unser Zeichen: 7324073

Aktenzeichen Gericht: 42 K 30/24

des 2/5 Miteigentumsanteils (Teileigentum Nr. 1) an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Vierfamilienhaus und einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks Alfred-Stock-Straße 4, 4 a, 51373 Leverkusen - Wiesdorf

Amtsgericht Leverkusen, Grundbuch von Wiesdorf, Gemarkung Wiesdorf, Blatt 3323, Flur 20, Flurstück 112

Der **Verkehrswert / Marktwert** wird zum Stichtag 15.01.2025 geschätzt auf **640.000 €**



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

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

**Kontakt** · E-Mail: [mail@sv-buero-bruenig.de](mailto:mail@sv-buero-bruenig.de) · Web: [www.sv-buero-bruenig.de](http://www.sv-buero-bruenig.de)

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

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Gegenstand des Gutachtens, Adresse: Zu bewerten ist das Teileigentum Nr. 1 auf dem mit einem Vierfamilienhaus und einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück Alfred-Stock-Straße 4, 4 a, 51373 Leverkusen - Wiesdorf mit einem Miteigentumsanteil von 2/5 verbunden mit dem **Sondereigentum** an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Praxisräumen - Vorderhaus - mit Keller und Garage sowie an der Maisonettewohnung im Ober-/Dachgeschoss über dem bestehenden Baukörper des Raumeigentums Nr. 1.

Teileigentum Nr. 1 besteht vereinfacht gesagt aus dem gesamten Vorderhaus, welches sich mittlerweile in vier Wohnungen aufteilt. Insofern ist hier ein **Vierfamilienhaus in der Rechtsform einer Eigentumswohnung** zu bewerten.

Auftraggeber: Amtsgericht Leverkusen, Gerichtsstraße 9, 51379 Leverkusen.

Aktenzeichen des Auftraggebers: 42 K 30/24.

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

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

Tag der Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigungen fanden am 15.01.2025 und 12.03.2025 statt.

Beendigung der Recherche: 12.03.2025.

**Wertermittlungstichtag: 15.01.2025.**

**Qualitätstichtag: 15.01.2025.**



## 2 Grundstücksmerkmale

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

#### 2.1.1 Lagebeschreibung

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen.
Kreis:	Kreisfreie Stadt.
Stadt:	Leverkusen.
Stadtteil:	Wiesdorf - mit ca. 18.700 Einwohnern.
Infrastruktur:	Leverkusen ist über diverse Landesstraßen sowie die Autobahnen A 1, A 3, A 4 und A 59 gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Gleiches gilt für den öffentlichen Nahverkehr mit diversen Bahn- (S-Bahn, Regionalbahn und über Köln IC-Bahnen) und Busverbindungen. Im Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Leverkusen über alle gängigen Schularten und deckt vollständig den aperiodischen Bedarf der Bewohner sowie die ärztliche Versorgung ab.
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt im östlichen Bereich Wiesdorfs, östlich des Busbahnhofs und nur wenige Meter vom Gelände der Lise-Meitner-Schule (Gymnasium) entfernt.
Alfred-Stock-Straße:	Die Straße des Bewertungsobjekts ist eine Anliegerstraße. Das Grundstück befindet sich auf der Ostseite.
Wohn- bzw. Geschäftslage / Lagequalität:	Als Wohnlage geeignet; als Geschäftslage nicht geeignet.
Umgebungsbebauung:	Zweigeschossige Mehrfamilienhäuser aus den 1960er Jahren, teils mit ausgebauten Dachgeschossen sowie rückwärtig zweigeschossige, freistehende Einfamilienhäuser.
<b>2.1.2 Gestalt und Form</b>	
Zuschnitt und Topografie:	Niveaugleiches, rechteckiges und - aus Sicht der Straße - nach Osten ausgerichtetes Grundstück mit einer Straßenfront von ca. 24 m und einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 40 m.
<b>2.1.3 Erschließungszustand</b>	
Erschließung:	Das Grundstück ist über die Alfred-Stock-Straße erschlossen. Es handelt sich um eine öffentliche, vollständig fertiggestellte Straße.
Vorhandene Ver- und Versorgungsanschlüsse in der Straße:	In der Straße liegen Kanal, Wasser, Gas, Strom und Telefon.



Abgabenrechtlicher Zustand: Die Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch sind für die vorhandenen Erschließungsmaßnahmen abgerechnet und bezahlt.

Die Kommunalabgaben nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) für den Schmutz- und / oder Regenwasserkanal sind ebenfalls abgerechnet und bezahlt.

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

Grenzverhältnisse / nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten: Das Objekt ist ein freistehendes Gebäude.

Immissionen / benachbarte, störende Betriebe / sonstige Beeinträchtigungen: Am Ende der Straße beginnt das Gelände des Lise-Meitner-Gymnasiums.

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.2.1 Grundbuch

Grundbuchdaten: Der vom Amtsgericht bei Auftragserteilung mitgesandte, unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 18.09.2024 dient diesem Gutachten als Grundlage.

Die Grundakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen.

Bestandsverzeichnis: Miteigentumsanteil von 2/5 am u. g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Praxisräumen - Vorderhaus - mit Keller und Garage sowie an der Maisonettewohnung im Ober-/Dachgeschoss über dem bestehenden Baukörper des Raumeigentums Nr. 1.

Amtsgericht	Bezirk	Blatt	Gemarkung
Leverkusen	Wiesdorf	3323	Wiesdorf

Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung gemäß Grundbuch	Größe
1	20	112	Gebäude- und Freifläche, Alfred-Stock-Straße 4, 4 a	959 m <sup>2</sup>

Grundstücksgröße: **959 m<sup>2</sup>**

Hinweise im Bestandsverzeichnis: Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung des zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörenden Sondereigentumsrecht beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet worden.

Sonstige Rechte im Bestandsverzeichnis: Keine Eintragung.

Hinweis: Es wird empfohlen, die Teilungserklärung vor Erwerb zu lesen.



Grundbuchlich in Abt. II gesicherte Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 18.09.2024.

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

### 2.2.2 Planungs- und baurechtliche Situation

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

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

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

Umgebungsbebauung: Zweigeschossige Mehrfamilienhäuser aus den 1960er Jahren, teils mit ausgebauten Dachgeschossen sowie rückwärtig zweigeschossige, freistehende Einfamilienhäuser. Zudem grenzt die Lise-Meitner-Schule (Gymnasium) an das Ende der Straße an, ist von dort aber nicht begehbar. Das Gebiet weist die Merkmale eines reinen Wohngebiets (WR) auf.

### 2.2.3 Entwicklungszustand

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

### 2.2.4 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Derzeitige Nutzung: Vierfamilienhaus in der Rechtsform einer Eigentumswohnung.



Zukünftige, wirtschaftlichste Vierfamilienhaus in der Rechtsform einer Eigentumswohnung.  
Folgenutzung:

#### *2.2.5 Miet- bzw. Pachtverhältnisse*

Miet- bzw. Pachtverhältnisse: Das Bewertungsobjekt ist vermietet.



### 3 Das Gebäude

#### 3.1 Gebäudebeschreibung des Gemeinschaftseigentums

##### 3.1.1 Bauweise, Baukonzeption, Baujahr

Art des Gebäudes:	Freistehendes, unterkellertes, 2-geschossiges Vierfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss – Vorderhaus. Freistehendes, unterkellertes, 2-geschossiges Einfamilienhaus mit eingeschossigem Anbau und Garage – Hinterhaus. Aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentum.
Art des Konstruktionssystems:	Wandbausystem.
Art der Hauptbaustoffe:	Massivbaukonstruktion - vermutlich aus Beton, Hohlblocksteinen, Kalksandsteinen.
Art der Gebäudeerrichtung:	Mauerwerksbau.
Bauakte:	Die übergebenen Bauzeichnungen der Eigentümerin datieren aus den Jahren 1993 (Ober- und Dachgeschoss) sowie 2019 (Keller- und Erdgeschoss).  Die Bauakte wurde vom Sachverständigenbüro am 12.03.2025 eingesehen.
Historie:	Nach Auskunft eines Bevollmächtigten der Eigentümerin sowie Angaben in der Bauakte der Stadt Leverkusen ergibt sich in etwa folgende Entwicklung:  Erstellung der Baupläne zu den Ursprungsbauten: April 1964 Baugenehmigung: 24.06.1965 Rohbauabnahme: unbekannt Schluss- bzw. Gebrauchsabnahme: unbekannt  Ursprungsbaujahr <sup>1</sup> : 1965  Abgeschlossenheitsbescheinigung: In der Bauakte der Stadt Leverkusen befand sich keine Abgeschlossenheitsbescheinigung. Die Aufteilungspläne (mit Prüfstempel) in der Teilungserklärung datieren vom: 13.06.1983 Teilungserklärung: 06.07.1983  Aufstockung des rückwärtigen Hauses um ein Dachgeschoss: 1994 Erweiterung des rückwärtigen Hauses durch einen Anbau: unbekannt

<sup>1</sup> Der Begriff des Baujahres ist nicht definiert. In der Regel wird das Jahr der Fertigstellung als Baujahr angenommen (gemäß OLG Hamm und den Finanzverwaltungen). Mittlerweile hat die ImmoWertA diese Definition übernommen.



Aufstockung des vorderen Hauses um Ober- und Dachgeschoss:	1993
Erneuerung der Fenster im Erdgeschoss des vorderen Hauses:	1993
Erneuerung der Heizung des vorderen Hauses:	2014
Umnutzung der Praxis in Erd- und Kellergeschoss des Vorderhauses in drei Wohnungen:	2019

### 3.1.2 Ausstattung und Ausführung

**Hinweis:** **Im Folgenden wird lediglich das Vorderhaus beschrieben. Die Wohnung im Souterrain / Erdgeschoss rechts konnte nicht von innen besichtigt werden.**

Fassade:	Mauerwerk, Wärmedämmverbundsystem (1993) und Putz mit weißem Anstrich. Rückwärtig wurde das Gebäude auf Erdgeschossniveau mit Dämmplatten verkleidet.
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion mit Betondachpfanneneindeckung auf Unterspannbahn und Wärmedämmung.
Keller:	Betonbodenplatte mit gegossenen Außen- und gemauerten Innenwänden. Ein Großteil des Kellergeschosses ist als Souterrain wohnlich ausgebaut. Kelleraußentreppe aus Beton.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken.
Hauseingangsbereich:	Hauseingangstür aus weißem kunststoffbeschichtetem Aluminium; feststehendes Seitenelement zum Treppenhaus mit Glaseinsatz; Klingel- und Gegensprechanlage; Briefkästen außen am Treppengeländer; Außenbeleuchtung; großzügige Eingangsüberdachung aus Beton gegossen und mit Pultdach versehen; fünf Eingangsstufen aus Waschbetonblöcken mit Metallgeländern.
Treppenhaus:	Einläufige, einhalb gewendelte Betontreppe mit Kunststeinstufen, Metallgeländer, Metallhandlauf und mit Rauputz versehenen Wänden. Die Treppe führt so vom Kellergeschoss bis in das Obergeschoss. Das Dachgeschoss ist durch eine innenliegende Treppe in der Ober-/Dachgeschosswohnung zu erreichen. Dies ist eine einhalb gewendelte Stahlrohrkonstruktion mit Holzstufen, Metallgeländer und Metallhandlauf. Der Spitzboden ist teilweise über eine Raumspartreppe begehbar.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Travertin und außen aus Kunststoff. Vereinzelt wurden Fenster in 2015 und 2019 erneuert. Die Fenster sind teilweise abschließbar und vielfach mit Kunststoffrollläden versehen.
Heizung:	Gaszentralheizung der Marke Viessmann, Typ Vitodens 200 B2HA-45, installiert im Kellergeschoss.
Innentüren:	Kunststoffbeschichtete Türen in ebensolchen Zargen.



- Fußböden: Die Wohnungen sind in der Regel mit Laminat ausgestattet. Die Wohnung im Ober-/Dachgeschoss ist höherwertiger mit Fliesen und Parkett ausgelegt.
- Innenansichten der Wände und Decken: Wände: Tapete mit weißem Anstrich, vereinzelt farbig.  
Decken: Putz mit weißem Anstrich. In der Küche im Obergeschoss ist eine schwarze Spanndecke vorhanden. Im Wohnzimmer im Obergeschoss sind Stuckapplikationen vorhanden.
- Elektroinstallationen: Je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen. Die Wohnung im Ober-/Dachgeschoss ist höherwertiger ausgestattet und verfügt teils über in die Decken integrierte Spots.  
Den Fernsehempfang müssen die Mieter selbst organisieren.
- Heizkörper: Flachkonvektoren mit Thermostatventilen.  
Wärmemengenzähler sind vorhanden.
- Sanitärinstallationen: Souterrain links: Ein Bad mit Dusche, Toilette, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss; Boden grau gefliest; Wände ca. 1,2 m hoch weiß gefliest; Sanitärobjekte in weiß; die Belüftung erfolgt über einen elektrischen Lüfter.  
Erdgeschoss links: Ein Bad mit Dusche, Toilette und Waschbecken; Heizkörper als Handtuchhalter; Boden grau gefliest; Wände ca. 1,2 m hoch weiß gefliest; Sanitärobjekte in weiß; die Belüftung erfolgt über einen elektrischen Lüfter.  
Zudem ist ein Gäste-WC mit Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss und Trockneranschluss vorhanden; Boden grau gefliest; Wände ca. 1,2 m hoch weiß gefliest; Sanitärobjekte in weiß; die Belüftung erfolgt über einen elektrischen Lüfter.  
Souterrain/Erdgeschoss rechts: Unbekannt. Gemäß den Bauplänen ist auf jeder Ebene ein Badezimmer vorhanden.  
Ober-/Dachgeschoss: Ein Gäste-WC mit Handwaschbecken; Boden weiß gefliest; Wände raumhoch weiß gefliest; die Belüftung erfolgt über ein Fenster.  
Ein Bad mit Eckdusche, in die Ecke gesetzte Wanne, Toilette und zwei Waschbecken; ein Platz für ein Bidet ist vorhanden, es wurde jedoch demontiert; Boden schwarz / weiß kariert gefliest; Wände raumhoch weiß gefliest mit schwarzer Bordüre; Sanitärobjekte in weiß; die Belüftung erfolgt über ein Fenster.  
Zudem ist im Dachgeschoss ein zweites Bad mit Wanne, Toilette und Waschbecken vorhanden; Boden weiß gefliest; Wände raumhoch weiß gefliest; die Belüftung erfolgt über ein Fenster.  
Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich im Hauswirtschaftsraum im Obergeschoss.  
Wassermengenzähler sind für Kalt- und Warmwasser vorhanden.
- Warmwasserversorgung: Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizung.



Küchenausstattung: Die Küchen der drei kleinen Wohnungen sind nicht ausgestattet, d. h. kein Fliesenboden und auch kein Fliesenspiegel. Die Küche im Obergeschoss ist gefliest und mit einem Fliesenspiegel versehen sowie komplett mit Ober- und Unterschränken, Spüle, Spülmaschine, Backofen und Ceranfeld ausgestattet. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die KÜcheneinrichtung aus dem Jahre 1993 stammt und somit keinen Wert mehr hat.

Technische Ausstattung: Es ist eine Photovoltaikanlage auf beiden Dachseiten mit insgesamt 66 Paneelen montiert, deren Strom von den Mietern abgenommen wird. Der Bevollmächtigte der Eigentümerin gab an, dass das Eigentum an der Photovoltaikanlage durch eine Grunddienstbarkeit weiterhin dem Voreigentümer der Immobilie zusteht und dieser mit den Mietern den Stromverbrauch abrechnet. Die Dienstbarkeit wurde jedoch mit Datum vom 10.08.2020 gelöscht. Da weder das Herstellungsjahr noch die kWp-Leistung der Anlage bekannt sind, kann diese lediglich pauschal bewertet werden.

Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum: Außentreppe, Vordach, Dachterrasse, Kelleraußentreppe, Kamin im Wohnzimmer im Obergeschoss.

Dachterrasse: Betonbodenplatte mit gefliestem Boden; Brüstung aufgemauert; Lichtauslässe; Steckdose, Wasseranschluss. Zudem ist eine Markise vorhanden.

Außenanschlüsse am Gebäude: Lichtauslass am Hauseingang. Wasseranschluss im hinteren Hausbereich. Zudem Lichtauslässe und Steckdosen im Bereich der ehemaligen Garage.

Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände: Keine.

### 3.1.3 Nutzungseinheiten

Nutzungseinheiten: 4 Wohneinheiten.

Raumaufteilung (siehe auch die Baupläne in den Anlagen): Kellergeschoss:  
Treppenhaus, Flur, drei Kellerräume (je für die Wohnungen im Souterrain und Erdgeschoss), Heizungskeller.

Souterrain:  
Linker Hand eine Wohnung bestehend aus Flur, Bad, Schlafzimmer und Wohnzimmer mit Küchenzeile.

Rechter Hand eine Wohnung über Souterrain und Erdgeschoss, gemäß den Bauplänen im Souterrain bestehend aus Flur, Bad, Schlafzimmer und Hobbyraum (nicht als Wohnfläche zulässig).



Erdgeschoss:

Linker Hand eine Wohnung bestehend aus Flur, Gäste-WC, Küche, Bad, zwei Schlafzimmern und Wohnzimmer.

Rechter Hand eine Wohnung über Souterrain und Erdgeschoss, gemäß den Bauplänen im Erdgeschoss bestehend aus Flur, Bad, Schlafzimmer und Wohnzimmer mit Küchenzeile. Die Verbindungstreppe befindet sich im Wohnbereich.

Ober-/Dachgeschoss:

Eine Wohnung bestehend aus Diele, Gäste-WC, Wohn-/Essbereich mit offener Küche und offenem Kamin, Hauswirtschaftsraum, Schlafzimmer mit Ankleide und Bad sowie einem weiteren Schlafzimmer im Obergeschoss und Wohndiele, drei Schlafzimmer, Bad und Dachterrasse im Dachgeschoss.

Grundrissgestaltung:

Wohnung Souterrain links: Die Wohnung wirkt beengt und unterbelichtet. Hier sind jedoch noch gemäß Bauauflage die Fensterflächen zu vergrößern und eine Abböschung ist anzulegen. Dann könnte die Wohnung als Appartement annehmbar sein.

Wohnung Souterrain / Erdgeschoss rechts: Da die Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnte, kann diesbezüglich keine Aussage gemacht werden. Auch die Güte und Nutzbarkeit des Hobbyraumes kann nicht beurteilt werden.

Wohnung Erdgeschoss links: Es wäre sinnvoller gewesen Küche und Kinderzimmer gegeneinander auszutauschen, da die Fenstergröße im Kinderzimmer sehr klein, aber für eine Küche ausreichend ist. Straßenseitig wären dann zwei Schlafzimmer und ein Bad vorhanden, wobei auch hier die Fensterflächen ungewöhnlich klein sind.

Wohnung Ober-/Dachgeschoss: Mit 187 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist die Wohnung nicht als wirtschaftlich anzusehen. Aus Sicht des Baus 1993 mit Wohnen und Arbeiten eines Arztes im gleichen Haus war die Wohnung in der Größe und der Ausstattung angemessen. Als Mietobjekt ist sie jedoch nicht wirtschaftlich.

Lichte Raumhöhen:

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

Belichtungsverhältnisse:

Die Belichtung wird teilweise als sehr gering angesehen. Aufgrund der Tatsache, dass die rückwärtigen Fenster mit Milchglas auszustatten sind, verringert sich der Lichteinfall weiter.

Beschattungsmöglichkeiten:

Es sind vielfach Rollläden vorhanden.

Belüftungsmöglichkeiten:

Die Belüftung erfolgt in der Regel über übliche Fenster mit Dreh-/Kippmechanismus.  
Die drei Wohnungen in Souterrain und Erdgeschoss haben jedoch innenliegende Bäder, die nicht ausreichend belüftet sind.



### 3.1.4 Zustand

Ausstattung:	Im Durchschnitt mittlere, im Ober-/Dachgeschoss gehobene Ausstattung.
Pflegezustand:	Die Wohnungen im Souterrain und Erdgeschoss sowie das Treppenhaus und die Außenlagen befinden sich in mäßig gepflegten bis ungepflegten Zustand und weisen diverse kleinere Schäden auf. Die Wohnung im Ober-/Dachgeschoss ist, soweit die Pflege den Mietern obliegt, gepflegt.
Baumängel:	Keine ersichtlichen.
Bauschäden und Maßnahmen, die zu Investitionen führen:	Die bauordnungsrechtlich vorgegebene Bauausführung in Bezug auf das Souterrain ist fertigzustellen. Vor allem handelt es sich um den Einbau von größeren Fenstern in drei Räumen sowie die Anlage einer Abböschung und zweier Lichthöfe. Des Weiteren stehen diverse Kleinarbeiten an, wie Putzarbeiten im Treppenhaus, Grundreinigung des Treppenhauses, ordnungsmäßige Montage eines Waschbeckens, Anbringen von Lampen im Treppenhaus, diverse Schäden an den Innenwänden, Fußbodenleisten, Grundreinigung der Kelleraußentreppe, Streichen des Treppenhauses, Beschädigungen an Türen / Zargen, Erneuerung der elektrischen Lüfter in allen innenliegenden Bädern, Reparatur der Gegensprechanlage, Erneuerung der Kelleraußentür, etc..  Für die aufgezeigten Schäden und Maßnahmen wird ein <u>Wertabschlag</u> <sup>2</sup> in Höhe von 40.000 € vorgenommen und bei der Bewertung unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ in Ansatz gebracht.

### 3.1.5 Energetischer und technischer Zustand

Energetische Ausstattung:	Die energetische Ausstattung entspricht in Bezug auf Fassade, Fenster und Dach den Vorschriften im Jahre 1993. Die Gas-Brennwerttherme stammt von 2014. Es sind aber keine technischen Einrichtungen wie Wärmepumpe, Lüftungsanlage, Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung oder Regenwasseraufbereitung vorhanden. Auch Dachbegrünungen oder versickerungsfähige Versiegelungsflächen sind nicht vorhanden.
Energieausweis:	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bestimmt in den §§ 79 – 88 die Vorschriften für die Erstellung von Energieausweisen. Demgemäß sind Energieausweise für Neubauten sowie Energieausweise für Bestandsgebäude bei Verkauf und Neuvermietung von Nöten. Es sind bedarfs- und verbrauchsorientierte Energieausweise zu unterscheiden. Der bedarfsorientierte Energieausweis ist immer zulässig, verbrauchsorientierte Energieausweise sind nur in Ausnahmefällen zulässig.  Gemäß Aussage eines Bevollmächtigten der Eigentümerin wurde bisher kein Energieausweis für das Bewertungsobjekt erstellt.

<sup>2</sup> Siehe die Erläuterungen unter Punkt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..**



Forderungen der Bundesimmissionsschutz-Verordnung:

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

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

Die letzte Wartung der Heizungsanlage ist unbekannt. Der Schornsteinfeger hat die Anlage am 30.01.2024 geprüft und für in Ordnung befunden. Eine Abgasmessung wurde nicht durchgeführt, dies erfolgt erst wieder im Jahre 2025. Die Vorgaben der Verordnung sind insofern erfüllt.

Forderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG):

§ 47 Gebäudeenergiegesetz (Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes) - auszugsweise

(1) Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.

(2) Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 2 als Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

(3) ...

(4) ...

Das Dach bzw. die oberste Geschossdecke ist gedämmt, jedoch gehört es nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen für Grundstücksbewertung zu beurteilen, ob der vorgegebene Wärmedurchgangskoeffizient eingehalten wird.

Die Heizungsleitungen im Kellergeschoss sind gedämmt.

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



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

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

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

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

(4) ...

(5) ...

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

Barrierefreiheit:

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

Barrierefreiheit in Bezug auf den Zugang zum Gebäude und zu allen Etagen: Im vorliegenden Fall ist das Gebäude nicht barrierefrei zugänglich.

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

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

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

*3.1.6 Nebengebäude*

Garage:

Die ehemalige überlange Garage wurde vorne und hinten geöffnet, da sie als zweiter Fluchtweg ständig offen gehalten werden muss. Demgemäß darf die Garage auch nicht als Carport genutzt werden. Lichtauslässe und Steckdose sind vorhanden.

*3.1.7 Außenanlagen*

Ver- und Entsorgungsanlagen:

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

Außenanschlüsse auf dem Grundstück:

Keine.

Befestigte Flächen:

Die Fläche vor dem Haus und vor der ehemaligen Garage ist mit Verbundsteinpflaster befestigt. Hier können, auch nach Anlage der baurechtlich notwendigen Abböschung noch 5 PKW-Stellplätze realisiert werden.



Einfriedungen: Das Grundstück ist nicht eingefriedet bzw. lediglich im hinteren Bereich, d. h. in dem Bereich, welcher dem Hinterhaus obliegt.

### 3.2 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Resümee: Ursprünglich wurde im Jahre 1965 ein unterkellertes, eingeschossiger Bau mit Flachdach zur Straße errichtet, in dem sich eine Arztpraxis und eine Physiotherapiepraxis befanden. Rückwärtig wurde ein unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach errichtet. Im Laufe der Zeit wurde das Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt, wobei das Vorderhaus eine Einheit und das Hinterhaus die zweite Einheit bildet. Mittlerweile wurde das Hinterhaus um einen eingeschossigen Anbau und ein ausgebauten Dachgeschoss erweitert. Das Vorderhaus wurde ebenfalls um ein Obergeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoss erweitert und in den vergangenen Jahren zu einem Vierfamilienhaus umgebaut.

Einheit Nr. 1, also das hier zu bewertende Vorderhaus, teilt sich mittlerweile in ein Appartement im Souterrain links, eine 3-Zimmer-Wohnung im Souterrain und Erdgeschoss rechts, eine 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss links sowie eine 6-Zimmer-Wohnung im Ober- und Dachgeschoss auf. Die Umnutzung zum Vierfamilienhaus ist baurechtlich genehmigt, jedoch sind noch einige Bauauflagen zu erfüllen. Zudem ist die Umnutzung bisher nicht durch Änderung der Teilungserklärung im Grundbuch vollzogen. Die Wohnung im Souterrain und Erdgeschoss rechts konnte nicht von innen besichtigt werden. Im Übrigen macht das Vorderhaus weitestgehend einen ungepflegten Eindruck.



#### 4 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

##### 4.1 Grundstücksgröße

Das Grundstück hat eine Größe von **959 m<sup>2</sup>**

##### 4.2 Bebaute Fläche

**376 m<sup>2</sup>**

##### 4.3 Geschossfläche

**686 m<sup>2</sup>**

##### 4.4 Grundflächenzahl (GRZ)

$$\frac{\text{Bebaute Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{376 \text{ m}^2}{959 \text{ m}^2} = \mathbf{0,4}$$

##### 4.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

$$\frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{686 \text{ m}^2}{959 \text{ m}^2} = \mathbf{0,7}$$

##### 4.6 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

$$\frac{\text{Wertrelevante Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{853 \text{ m}^2}{959 \text{ m}^2} = \mathbf{0,9}$$

##### 4.7 Wohn- bzw. Nutzungsflächen

**Gesamte Wohnfläche Vorderhaus: 391 m<sup>2</sup>**

Diese teilt sich wie folgt auf:

Wohnung Souterrain links 43 m<sup>2</sup>

Wohnung Souterrain / Erdgeschoss rechts 82 m<sup>2</sup>

Wohnung Erdgeschoss links 79 m<sup>2</sup>

Wohnung Ober- / Dachgeschoss 187 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (Keller): 24 m<sup>2</sup>

##### 4.8 Brutto-Grundfläche (BGF)

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

**Brutto-Grundfläche Vorderhaus: 632 m<sup>2</sup>**



#### 4.9 Rohertrag

Das Bewertungsobjekt ist vermietet.

Mieteinheit	Art	Fläche	Miete in €/m <sup>2</sup>	Miete in €/Monat	Miete in €/Jahr
Wohnung Souterrain links	Appartement	43 m <sup>2</sup>	≈ 11,63 €	500,00 €	6.000,00 €
Wohnung Souterrain / Erdgeschoss rechts	3-Zimmer-Whg	82 m <sup>2</sup>	≈ 12,20 €	1.000,00 €	12.000,00 €
Wohnung Erdgeschoss links	3-Zimmer-Whg	79 m <sup>2</sup>	≈ 11,39 €	900,00 €	10.800,00 €
Wohnung Ober-/Dachgeschoss	6-Zimmer-Whg	187 m <sup>2</sup>	≈ 9,36 €	1.750,00 €	21.000,00 €
Stellplätze				75,00 €	900,00 €
<b>Tatsächlicher Rohertrag</b>				<b>4.225,00 €</b>	<b>50.700,00 €</b>

#### 4.10 Wesentliche Abweichungen zwischen Miteigentumsanteil und relativer Wertigkeit

Üblicherweise werden Miteigentumsanteile gemäß den Wohn- und oder Nutzflächen berechnet und festgelegt. Die Nutzung von Garagen und Gartenanteilen ist sachgemäß zu berücksichtigen.

Da im vorliegenden Fall nach Beurkundung der Teilungserklärung beide Häuser baulich nicht unerheblich erweitert wurden, müsste eine Prüfung und evtl. Änderung der Miteigentumsanteile erfolgen. Da uns die aktuellen Flächen des Hinterhauses nicht bekannt sind, muss eine solche Prüfung hier unterbleiben.

Da in der Teilungserklärung eine Kostentrennung in Vorder- und Hinterhaus, auch in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum festgelegt wurde, haben die Miteigentumsanteile lediglich in Bezug auf die Grundsteuer einen finanziellen Einfluss.

#### 4.11 Anteilige Grundstücksfläche der Eigentumswohnung

Entsprechend dem Miteigentumsanteil von 2/5 hat das Vorderhaus eine anteilige Grundstücksfläche von **384 m<sup>2</sup>**.



## 5 Wertermittlung

### 5.1 Grundsätze der Wertermittlung in Deutschland

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

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

In Deutschland gilt zudem seit 2010<sup>4</sup> die Immobilienwertermittlungsverordnung (kurz **ImmoWertV**), welche letztmalig zum 01.01.2022 überarbeitet wurde. Sie hat faktische Bindungswirkung, wenn ihr weder Rechtsvorschriften noch die konkrete Zweckbestimmung der Verkehrswertermittlung entgegenstehen. Im September 2023 wurden zudem die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (kurz **ImmoWertA**) erlassen, welche rechtlich gesehen eine Verwaltungsvorschrift darstellen.

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

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

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

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



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

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

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



## 5.2 Eingangswerte für die Bodenwertermittlung

### 5.2.1 Erläuterungen

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

### 5.2.2 Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Der vom Gutachterausschuss für Grundstücke in der Lage des Bewertungsobjekts abgeleitete Bodenrichtwert zum 01.01.2025 mit folgender Definition: MH II-IV 1,0, d. h. zwei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit einer Geschossflächenzahl von 1,0, erschließungsbeitragsfrei liegt bei **510,00 €/m<sup>2</sup>**.

### 5.2.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

Die Merkmale des vorgenannten Richtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks bis auf den Wertermittlungsstichtag und die wertrelevante Geschossflächenzahl, hinreichend genau überein. Als Ausgangsbasis für die weitere Berechnung wird der vom Gutachterausschuss abgeleitete Wert von 510,00 €/m<sup>2</sup> verwandt, der im Folgenden schrittweise umgerechnet wird.

## 5.3 Ermittlung des Bodenwerts

### 5.3.1 Ermittlung des objektspezifisch angepassten, relativen Bodenwerts (€/m<sup>2</sup>)

Wertbeeinflussende Abweichungen:

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2025			510,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung in Prozent pro Jahr	0,00 %		
Differenz der Tage zwischen Richtwert und Stichtag	14 / 365		0,00 €/m <sup>2</sup>
Angepasst an die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag			510,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an den Zustand des Bewertungsgrundstücks			
· GFZ-Umrechnung / Grundstücksgröße		Wertzahlen	
wertrelevante Geschossflächenzahl Bewertungsgrundstück	0,9	0,9700	
wertrelevante Geschossflächenzahl Richtwertgrundstück	1,0	1,0000	-15,30 €/m <sup>2</sup>
		Summe	494,70 €/m <sup>2</sup>
Objektspezifischer, relativer Bodenwert am Stichtag		<b>rund</b>	<b>495 €/m<sup>2</sup></b>

### 5.3.2 Ermittlung des absoluten Bodenwerts

Auf der Grundlage des relativen Bodenwerts wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2025 wie folgt berechnet:

Die Grundstücksfläche mit einer Größe von 959 m<sup>2</sup> multipliziert mit dem relativen Bodenwert in Höhe von 495 €/m<sup>2</sup> hat einen absoluten, objektspezifisch angepassten Bodenwert von **474.705 €**.

Bei einem Miteigentumsanteil für die Eigentumswohnung von 2/5 liegt der anteilige Bodenwert der Eigentumswohnung bei **rund 189.882 €**.



#### 5.4 Berechnung des Verfahrenswerts im Ertragswertverfahren / Ertragswert

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert wird zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2025 wie folgt ermittelt:

		<b><u>Vorderhaus</u></b>
Rohertrag		41.880 €
Bewirtschaftungskosten	–	<u>7.637 €</u>
Reinertrag	=	34.243 €
Bodenwertverzinsung - 4,00 % vom objektspezifischen anteiligen Bodenwert 189.882 €	–	<u>7.595 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen <sup>5</sup>	=	26.648 €
Barwertfaktor - bei 4,00 % Liegenschaftszinssatz und 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	<u>17,29203</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	≈	460.798 €
Objektspezifischer anteiliger Bodenwert der Eigentumswohnung	+	<u>189.882 €</u>
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert nach Marktanpassung	=	650.680 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	+/-	<u>0 €</u>
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert	≈	650.680 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Schäden und/oder Maßnahmen, die zu Investitionen führen	–	40.000 €
- Wert der Photovoltaikanlage	+	33.000 €
- Änderung der Teilungserklärung	–	<u>5.000 €</u>
Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert	≈	638.680 €
<b>Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert der Eigentumswohnung</b>	<b>rund</b>	<b>639.000 €</b>

<sup>5</sup> Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist die eigentliche Größe, die es erlaubt, die Rentierlichkeit der Gebäude zu beurteilen. Sollte der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen kleiner Null sein, weist dies in aller Regel auf eine unwirtschaftliche Nutzung hin. Wenn eine Umnutzung nicht möglich ist, ist der Ertragswert im Liquidationswertverfahren zu bestimmen.



## **6 Verkehrswert / Marktwert**

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren wurde mit 639.000 € ermittelt.

Ein Verfahrenswert im Sach- und / oder Vergleichswertverfahren konnten aufgrund der unter Punkt 6.4 erläuterten Gegebenheiten nicht ermittelt werden.

Dieses Ergebnis liegt im Rahmen der statistischen Auswertungen des Gutachterausschusses sowie im Bereich der Auswertungen von Internetportalen, die die Entwicklung von Angebotspreisen untersuchen.

Der Verkehrswert / Marktwert für das Sondereigentum Nr. 1 auf dem mit einem Vierfamilienhaus und einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück Alfred-Stock-Straße 4, 4 a, 51373 Leverkusen - Wiesdorf wird zum Wertermittlungstichtag 15.01.2025 geschätzt auf

**640.000 €**

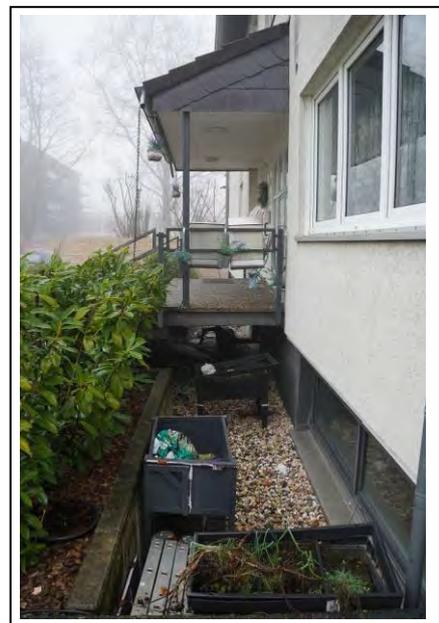
**(Sechshundertvierzigtausend Euro).**

Die Wertermittlung von Immobilien keine exakte mathematische Berechnung. Modelle können nicht alle in der Praxis auftretenden Gegebenheiten abdecken, so dass jede Immobilie individuell und sachverständig als Einzelfall zu betrachten, zu beurteilen und zu würdigen ist. Wertungen und Schätzungen, welche auf der Erfahrung des Sachverständigen beruhen, sind unvermeidbar. Daher wird der Verkehrswert sachverständig gerundet.

Das entspricht bei 391 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem Wert von 1.637 €/m<sup>2</sup> oder dem 15,3-fachen Jahresrohertrag und dem 18,7-fachen Jahresreinertrag.



**Fotos - Ansichten und Garten<sup>6</sup>**



<sup>6</sup> Aus Datenschutz- und Persönlichkeitsgründen werden in dieser Zusammenfassung keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

