



Sachverständigenbüro Knäuper

Dies ist eine verkürzte Version des Verkehrswertgutachtens. Es handelt sich um eine Zusammenfassung der wichtigsten wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjektes. Das Original-Gutachten mit weiteren Informationen, Anlagen und Fotos kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Leverkusen eingesehen werden.

Dipl.-Ing. Bärbel Steinacker

Architektin AKNW

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte¹ 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: 28.11.2025

AZ: 042 K 30/25, WE 250911_AG

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

60/100 Miteigentumsanteils an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in **51375 Leverkusen, Thomas-Morus-Str. 4**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Vierzimmer-Wohnung im Ober- und Dachgeschoss sowie dem Kellerraum und der Garage, Nr. 2 des Aufteilungsplan



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 30.10.2025
- nach äußerer Inaugenscheinnahme - ermittelt mit rd.

243.000,00 €.

Ausfertigung Nr. Internetversion

Das Originalgutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

¹ gemäß ISO/IEC 17024

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	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	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Zweifamilienhaus	11
3.3	Garage	13
3.4	Außenanlagen.....	13
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	15
4	Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten.....	17
4.1	Angewandte Berechnungsgrundlagen und verwendete Unterlagen	17
5	Ermittlung des Verkehrswerts	19
5.1	Grundstücksdaten	19
5.2	Vorbemerkung.....	19
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
5.4	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	20
5.5	Bodenwertermittlung	21
5.6	Sachwertermittlung	22
5.7	Ermittlung des anteiligen Sachwertes des Wohnungseigentums Nr. 2	24
5.8	Berücksichtigung der fehlenden Innenbesichtigung	26
6	Verkehrswert	28
7	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	29
8	Glossar	30
9	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	32
9.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
9.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32
10	Verzeichnis der Anlagen	33
11	Anlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus, wie folgt aufgeteilt nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Nr. 1- 40/100 Miteigentumsanteile an dem u. g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Zweizimmer-Wohnung im Erdgeschoss sowie den Kellerräumen und der Garage, Nr. 1 des Aufteilungsplanes (s. Gutachten AZ 042 K 24/25). Nr. 2- 60/100 Miteigentumsanteile an dem u. g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Vierzimmer-Wohnung im Ober- und Dachgeschoss sowie dem Kellerraum und der Garage, Nr. 2 des Aufteilungsplanes
Objektadresse:	Thomas-Morus-Str. 4 51375 Leverkusen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schlebusch, Blatt 7850
Bestandsverzeichnis/ Katasterangaben:	Gemarkung Schlebusch Flur 50, Flurstück 63, Größe 719 m ² 60/100 Miteigentumsanteile an dem o. g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Vierzimmer-Wohnung im Ober- und Dachgeschoss sowie dem Kellerraum und der Garage, Nr. 2 des Aufteilungsplanes

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Leverkusen Abt. 042 Gerichtsstr. 9 51379 Leverkusen Auftrag vom 08.09.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer gem. Abt. I:	xxx xxx xxx
WEG-Verwalter:	nicht bekannt bzw. nicht vorhanden

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	30.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	30.10.2025, 14:00 Uhr
Umfang der Besichtigung etc.:	Der Sachverständigen wurde trotz zweifacher Aufforderung kein Zutritt zum Objekt gewährt. Es erfolgte lediglich eine äußere Inaugenscheinnahme von der Straßenseite aus. Der Garten ist stark verwildert und mit Dornengestrüpp überwuchert, sodass eine Besichtigung der rückwärtigen Hausseite nicht möglich war.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchabschrift vom 03.07.2025 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 16.09.2025• Teilungserklärung einschl. Aufteilungspläne• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Bauakte• Auskünfte von Fachämtern (Planungsrecht, Anliegerbescheinigung, Baulastauskunft, Altlastauskunft)

1.4 Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss

a) Führung eines Gewerbebetriebes:	nein
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

Ort und Einwohnerzahl: Leverkusen (ca. 170.000 Einwohner²)

Die kreisfreie Stadt Leverkusen, im Regierungsbezirk Köln gelegen, liegt inmitten der Rheinterrassenlandschaft der nördlichen Kölner Bucht im wirtschaftlich bedeutsamen Kernbereich der Rheinschiene in NRW. Der wichtigste Arbeitgeber ist das Pharmaunternehmen Bayer AG, heute ein Teil des sogenannten „Chemparks“, mit Standorten in Leverkusen, Dormagen und Krefeld-Ürdingen. Leverkusen ist zudem seit einigen Jahren Hochschulstandort der TH Köln u. a. mit der Fakultät für angewandte Naturwissenschaften.

Im Westen wird das Stadtgebiet durch den Rhein begrenzt, im Osten durch die Randhöhen des Bergischen Landes, im Süden grenzt es an das Kölner Stadtgebiet. Die heute anzutreffenden Siedlungsstrukturen von Leverkusen sind weitgehend von der industriellen Bedeutung der Stadt geprägt worden. Der Immobilienmarkt ist durch Arbeiter-Wohnsiedlungen und ausgedehnte Ein- und Zweifamilienhaus-Siedlungen gekennzeichnet. Mit der sogenannten „Neuen Bahnstadt Opladen“ verfügt Leverkusen seit einigen Jahren über ein modernes Stadtteilquartier mit einer Mischung aus Dienstleistungsgewerbe, Wohnen und Hochschulgebäuden, in neu errichteten und kernsanierten historischen Gebäuden.

Stadtteil Schlebusch

Der Stadtteil liegt im Südosten der Stadt und grenzt an Steinbüchel, Alkenrath, Manfort, Bergisch Gladbach-Schildgen und Köln-Dünnwald. Schlebusch ist nach Wiesdorf und Opladen das dritte Zentrum Leverkusens. Mittelpunkt Schlebuschs ist die Anfang der 1990er Jahre zur Fußgängerzone umgewandelte Bergische Landstraße mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften und Gastronomiebetrieben. Zu Schlebusch gehören auch die beiden Wohngebiete Waldsiedlung und Leimbacher Berg sowie die ländlichen Dörfer Edelrath bzw. Neuenhaus, Hummelsheim und Uppersberg. Durch die Lage im Bergischen Land und der früher hauptsächlich landwirtschaftlichen Nutzung vermittelt der Stadtteil eher das Flair eines kleinen, beschaulichen Dorfs. Durch seine ruhige und idyllische Lage gilt Schlebusch auch als eine beliebte und gute Wohngegend. Zur Naherholung stehen neben dem Wuppermannpark

² Quelle Stadt Leverkusen, Zahlen-statistiken, Stand 30.09.2025

sowie dem Nittumer Wald auch die weitläufigen Spazierwege entlang der Dhünn zur Verfügung.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Köln-Zentrum (ca. 20 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf-Zentrum (ca. 38 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 3 AS Leverkusen (ca. 4 km entfernt)

Bahnhof:
Leverkusen-Mitte (ca. 4,5 km entfernt)

Flughafen:
Köln/ Bonn, Düsseldorf (ca. 23/ 47 km entfernt)

demografische Struktur³:

Durchschnittsalter ca. 44 Jahre

Altersverteilung:

- 18 Jahre oder jünger: ca. 17 %
- 18 bis 30 Jahre: ca. 7 %
- 30 bis 45 Jahre: ca. 25 %
- 45 bis 65 Jahre: ca. 29 %
- 65 Jahre oder älter: ca. 22 %

Bevölkerungsentwicklung:

- in den letzten 10 Jahren: ca. +3,6 %
- Prognose für die kommenden 16 Jahre: ca. +6,5 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Schlebusch, nördlich der Herbert-Wehner-Straße in einer reinen Wohnsiedlung. Die Entfernung zum Stadtzentrum Leverkusen beträgt rd. 4,5 km. Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen aller Art, Ärzte, Banken und Gastronomie sind fußläufig zu erreichen. Die Fußgängerzone mit kleinen Einzelhandelsgeschäften und Cafés ist rd. 600 m entfernt.

Anbindung an den ÖPNV:

Die Bushaltestelle an der Herbert-Wehner-Straße und an Schlebusch Post mit Anbindung nach Leverkusen-Mitte, Opladen, Bergisch-Gladbach und Köln ist in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Die Stadtbahnhaltestelle Richtung Köln (Linie 4) ist rd. 3 km entfernt.

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen in aufgelockerter 1-2-geschossiger Bauweise

³ Quelle: Demografiebericht 2022, Stadt Leverkusen

Beeinträchtigungen:

Von den unweit gelegenen, stark frequentierten überörtlichen Verbindungsstraße L188 (Herbert-Wehner-Straße) dringen Verkehrsimmissionen zum Objekt. Der Straßenlärm ist je nach Witterung unterschiedlich wahrnehmbar.

Laut Lärmkartierung NRW beträgt der 24h Lärmpegel auf der Nord- und Westseite des Grundstücks 55 bis 59 dB(A).

**Sonstige Gefährdungen:**⁴

keine Gefahr von Hochwasser oder Starkregen

Topografie:

ebenes Grundstück; Garten mit Ostausrichtung

Lagequalität:

gute Wohnlage (Zone III der Wohnlagenkarte zum Mietpiegel), **gute Verkehrslage**

Blick auf die Umgebungsbebauung

⁴ Quelle: geoportal Stadt Leverkusen, Umwelt und Natur

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 18,60 m

mittlere Tiefe:
ca. 39 m

Grundstücksgröße:
719 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anlieger-/ Wohnsammelstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten im Straßenraum und auf ausgewiesenen öffentlichen Parkplätzen vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 15.09.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass aufgrund des Baujahres möglicherweise asbesthaltige Baumaterialien (z. B. Linoleum-Bodenplatten, Schornsteinverkleidungen) verbaut wurden, die bei einer Entfernung fachmännisch entsorgt werden müssen.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.07.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schlebusch, Blatt 7850, folgende Eintragung:

lfd. Nr. 3) **Zwangsversteigerungsvermerk**, eingetragen am 03.07.2025.

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.

Herschvermerke:

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:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen telefonisch erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Verbindliche Bauleitplanung:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach **§ 34 BauGB** zu beurteilen. Eine bauliche Ausnutzung ist danach zulässig, wenn sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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 wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit je einer Wohnung im Erd- und Obergeschoss sowie von zwei Garagen wurde am 28.11.1963 erteilt. Die Schlussabnahme zur Fertigstellung erfolgte am 27.11.1964. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Inwieweit die Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken baubehördlich genehmigt wurde, konnte der Bauakte nicht eindeutig entnommen werden. In der Antragszeichnung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung mit bauaufsichtlichem Genehmigungsstempel vom 07.03.1989 sind im Dachgeschoss ein Badezimmer und zwei weiter nicht näher bezeichnete Räume dargestellt. Laut Zeichnung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung aus der Teilungserklärung handelt es sich bei den Räumen um 2 Kinderzimmer. Aufgrund fehlender Innenbesichtigung können von der Unterzeichnerin zum Dachgeschossausbau und zur tatsächlichen Nutzung keine Angaben gemacht werden. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen, unter Ausschluss jeglicher Haftung, vorausgesetzt.

Die Abgeschlossenheit gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2/ §32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes wurde am 15.03.1989 bescheinigt.

Hinweis:

Am 17.02.2021 wurde eine Baugenehmigung zur Änderung und Erweiterung des Wohnhauses mit 5 Wohneinheiten erteilt. Da nicht binnen 3 Jahren mit dem Bau begonnen wurde und der zum 01.12.2023 angezeigte Baubeginn augenscheinlich nicht erfolgte bzw. seit mehr als einem Jahr unterbrochen wurde, ist die Baugenehmigung jedoch gemäß § 75 Abs. 2 BauO NRW 2018 durch Zeitablauf erloschen. Zudem wurden im April 2024 die von der Baubehörde angeforderten Nachweise zur Standsicherheit und zum Wärmeschutz nicht eingereicht.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
qualität):

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.⁵ Der Kanalanschlussbeitrag ist für eine Grundstückstiefe bis 35 m abgegolten.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilten Zweifamilienhaus und zwei Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist zum Stichtag augenscheinlich leerstehend.

⁵ Telefonische Auskunft vom 01.10.2025, Tiefbauamt der Stadt Leverkusen.

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 sowie die vorliegenden Zeichnungen und Beschreibungen aus der Bauakte.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus ; zweigeschossig; unterkellert; ausgebauteres Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1964 (Fertigstellung gem. Bauakte)
Modernisierungen:	äußerlich keine erkennbar
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Erweiterungsmöglichkeiten:	vgl. Hinweis unter Pkt. 2.5.3
Außenansicht:	insgesamt verputzt, tlw. Giebelseite mit Riemchenklinker

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung gemäß Bauzeichnungen

Kellergeschoss:

Flur, Hausanschlussraum, 3 Abstellkeller (den Sondereigentumseinheiten zugeordnet), Waschküche, Trockenraum

Erdgeschoss (Sondereigentum Nr. 1):

2-Zimmerwohnung mit Flur, Küche, Bad, Terrasse (Wintergarten bereits abgerissen)

Obergeschoss (Sondereigentum Nr. 2):

2-Zimmerwohnung mit Flur, Küche, Bad, Balkon

Dachgeschoss (Sondereigentum Nr. 2):

gemäß Aktenlage Bad und 2 Zimmer

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

Die nachfolgenden Angaben wurden den vorliegenden und Baubeschreibungen aus der Bauakte entnommen.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Terrazzobelag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	Nach Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters wird das Haus elektrisch beheizt, d. h. vermutlich mittels Nachtspeicheröfen.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen erkennbar (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, Balkon
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	Rein äußerlich scheint das offensichtlich unbewohnte Haus einen größeren Unterhaltungsstau zu haben. Modernisierungen sind von außen keine feststellbar. Der Außenputz ist stellenweise schadhaft. Zu Schäden und Mängeln im Inneren des Gebäudes können aufgrund der fehlenden Besichtigung keine Angaben gemacht werden.

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	massive Garage mit Flachdach, zweiseitig angebaut
Baujahr:	1964 (Fertigstellung gem. Bauakte)
Außenansicht:	verputzt, 2 Holzschwingtore

Der hier zu bewertenden Einheit Nr. 2 ist die rechte Garage zugeordnet.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanalanschluss), Wege- und Stellplatzbefestigung aus Betonsteinplatten und Beton (größtenteils schadhaft); Garten stark verwildert und nicht begehbar.

3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, sowie einem Kellerraum und einer Garage. (vgl. Anlage 5)
Wohnfläche (Anlage 6):	Die Wohnfläche beträgt gemäß eigener Berechnung anhand von Zeichnungen aus der Bauakte im Obergeschoss rd. 55 m² und im Dachgeschoss ca. 34 m² (grob überschlägig ermittelt).
Raumaufteilung/Orientierung: (gem. Bauakte)	Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert: Obergeschoss <ul style="list-style-type: none">• Diele rd. 4,40 m², innenliegend• Badezimmer mit Fenster, rd. 3,86 m²• Küche rd. 9,88 m², straßenseitig gelegen• Schlafzimmer rd. 15,66 m², gartenseitig gelegen• Wohnzimmer rd. 20,82 m², straßenseitig gelegen• Balkon (zu 1/4 angerechnet) rd. 0,70 m², gartenseitig gelegen Dachgeschoss <ul style="list-style-type: none">• Flur rd. 1,64 m², innenliegend• Bad rd. 2,85 m², nach Norden ausgerichtet• Raum 1 rd. 19,20 m², gartenseitig gelegen• Raum 2 rd. 10,25 m², straßenseitig gelegen
Grundrissgestaltung: (gem. Zeichnung)	zweckmäßig, baujahrestypisch, die <u>Wohnung Nr. 2 ist nicht in sich abgeschlossen</u> , da die Räumlichkeiten im Dachgeschoss nur über das allgemeine Treppenhaus zu erreichen sind; augenscheinlich und laut Zeichnung verfügt der Raum 1 im Dachgeschoss über kein Fenster.

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Zur Ausstattung und zum Ausbauzustand können keine Angaben gemacht werden, da keine Innenbesichtigung erfolgte. Laut Baubeschreibung zur Baugenehmigung vom 28.11.1963 handelt es sich um baujahrestypische, einfach ausgestattete Wohnungen mit Pegulan-Bodenplatten (Linoleum) auf schwimmendem Estrich, Bädern mit Wanne, WC und Waschbecken und 1,60 m hohen Wandfliesen. Ursprünglich eingebaut wurden laut Beschreibung lasierte Holzfenster. Ob diese mittlerweile ausgetauscht wurden ist nicht erkennbar, da die Fensteröffnungen durch Rollläden verschlossen waren. Im Erdgeschoss (Wohnung 1) befindet sich eine kleine Terrasse vor dem Schlafzimmer mit Fliesenbelag und im Obergeschoss ein auskragender Balkon mit Stahlgeländer. Die Nachfrage beim Bezirksschornsteinfeger ergab, dass zuletzt eine Elektroheizung installiert war.

3.6 **Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen**

Sondernutzungsrechte:
(s. Anlage 4)

Der Wohnung Nr. 2 ist folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:

Gemäß Teilungserklärung - § 3 Nutzungsrechte:

d) Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss ist, da die unter § 3 a) genannten Berechtigten zum Stichtag nicht mehr Eigentümer des Sondereigentums Nr. 1 sind, das alleinige Nutzungs-, Benutzungs- und Verwertungsrecht an der Gartenfläche, im Lageplan (liegt nicht vor) mit A-B-C-D-E-F-G-H-I-K-A gekennzeichnet, eingeräumt.

Hinweis:

Der Wohnung Nr.1 sind zum Stichtag folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet:

- an einem kleinen Kellerraum (Uhrenraum), wobei der Eigentümer der Wohnung Nr. 2 eine Betretungsrecht hat, um die Verbrauchszähler abzulesen und
- an einer noch zu errichtenden Terrassenfläche vor dem Raum auf der Ostseite (im ATP mit „Eltern“ bezeichnet) von 4 m x 4 m. (Anmerkung: die tatsächliche Größe der Terrasse wird auf ca. 4 m x 2,50 m geschätzt.)

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 feststellbar

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: nicht bekannt
Stimmrecht:	1 Stimme pro Einheit
Hausgelder:	keine, bzw. nicht bekannt.
Instandhaltungsrücklage:	keine, bzw. nicht bekannt.
Fazit →	Es besteht keine ordnungsgemäße Verwaltung der Eigentümergemeinschaft.

4 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

4.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen und verwendete Unterlagen

Die nachfolgend aufgeführten Daten wurden in Anlehnung an die BauNVO, die Wohnflächenverordnung (WoFIV), die DIN 283 und die DIN 277-1:2005-02 ermittelt bzw. den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte entnommen. Aufgrund möglicher Abweichungen von diesen Vorschriften können sie lediglich als Grundlage für die hier vorgenommene Verkehrswertschätzung und nicht für mietrechtliche Vereinbarungen dienen.

4.1.1 Bebaute Fläche, rd.

Mit aufstehenden Gebäuden bebaute Flächen:

Wohnhaus	79 m ²
Garagen	33 m ²
Summe	<u>112 m²</u>

4.1.2 Wohnfläche (vgl. Anlage 6), rd.

Wohnung Nr. 1: Erdgeschoss inkl. Terrasse zu 1/4	57 m ²
Wohnung Nr. 2:	55 m²
Obergeschoss inkl. Balkon zu 1/4	
Dachgeschoss, überschlägig anhand der Zeichnungen ermittelt ca.	34 m²
Summe Wohnfläche	<u>146 m²</u>

4.1.3 Bruttogrundflächen (DIN 277-1:2005-2, vgl. Anlage 7), rd.

Wohnhaus	318 m ²
Garagen	33 m ²

4.1.4 Gesamtnutzungsdauer

In Anlehnung an die ImmoWertV 21 und das Bewertungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses wird die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses mit **80 Jahren** und für die Garagen mit **60 Jahren** angenommen.

4.1.5 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich noch genutzt werden kann. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Das 1964 errichtete Zweifamilienhaus wurde dem äußeren Anschein nach nicht oder ggf. lediglich im Rahmen der Instandhaltung modernisiert.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich somit aus der modellkonform anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abzgl. Alter zum Stichtag mit $(80 - 61 =)$ **19 Jahren**.

Die Restnutzungsdauer der zum Stichtag ca. 61 Jahre alten **Garagen** wird nach äußerem Eindruck und sachverständigem Ermessen, im Hinblick auf die gemäß ImmoWertV anzusetzende Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, mit **10 Jahren** in Ansatz gebracht.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 60/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus und Garagen bebauten Grundstück in 51375 Leverkusen, Thomas-Morus-Str. 4 verbunden mit dem Sondereigentum an der Vierzimmer-Wohnung im Ober- und Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet nebst Kellerraum und Garage Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt		
Schlebusch	7850		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schlebusch	50	63	719 m ²

5.2 Vorbemerkung

Das hier zu bewertende Sondereigentum entspricht nicht einem „normalen“ Wohnungseigentum, da

- es sich in einer Kleinstgemeinschaft mit nur 2 Einheiten befindet,
- es aufgrund der Stimmrechte 1:1 schnell zu einer Pattsituation bei wichtigen Entscheidungen innerhalb der Gemeinschaft kommen kann,
- aufgrund der Grundstücksgröße und Unterausnutzung ein stark überdurchschnittlich hoher Bodenwertanteil vorliegt,
- es keine ordnungsgemäße Verwaltung der Gemeinschaft gibt,
- keine Instandhaltungsrücklagen gebildet wurden,
- das leerstehende Gebäude nach äußerem Anschein über einen großen Unterhaltungs- und Modernisierungstau verfügt und
- im Hinblick auf den geplanten Umbau augenscheinlich bereits teilweise Einbauten demontriert wurden, die die Wohnungen ggf. unbewohnbar machen.

Ein wirtschaftlich handelnder Kaufinteressent/ Ersterher wird sich höchstwahrscheinlich nicht mit einem ihm fremden Miteigentümer in eine Eigentümergemeinschaft eines stark sanierungsbedürftigen Objektes mit nur 2 Wohneinheiten begeben. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass das Interesse eines Käufers/ Ersterhers im Erwerb des Gesamtobjektes liegt um Sanierungen und ggf. bauliche Erweiterungen (s. Hinweis Pkt. 2.5.3) nach eigenen Vorstellungen durchzuführen.

Dem Zustand und den vorgenannten Objekteigenschaften geschuldet, erfolgt die Wertermittlung zunächst als Zweifamilienhaus im Sachwertverfahren und anschließend eine Aufteilung des Wertes nach Miteigentumsanteilen unter Berücksichtigung von jeweiligen Besonderheiten.

Die fehlende Innenbesichtigung und der äußere Eindruck, der auf ein nicht mehr bewohnbares Objekt schließen lässt, führen zu einem Risikoabschlag, der sich rein auf die Gebäude bezieht und nach sachverständigem Ermessen und Erfahrungswerten in Ansatz gebracht wird.

5.3 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.

Vergleichskaufpreise oder Immobilienrichtwertes für Wohnungseigentum in Anlagen mit weniger als 3 Wohneinheiten stehen nicht bzw. nicht in einer ausreichenden Anzahl zur Verfügung. Daher scheidet das Vergleichswertverfahren aus.

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.

Wie unter Pkt. 5.2 erläutert wird das Objekt zunächst seiner Art, Nutzung und Bauweise entsprechend als Zweifamilienwohnhaus im Sachwertverfahren bewertet. Anschließend erfolgt die Aufteilung des ermittelten Wertes nach Miteigentumsanteilen unter sachverständiger Würdigung von Objektbesonderheiten (z. B. Sondernutzungsrechte etc.)

5.4 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs-/ Teileigentums am Gesamtgrundstück.

anteilige Wertigkeit in Bezug auf die (unterstellte) Wohnfläche gem. Aktenlage:

ETW 1: 57 m²/ 146 m², rd.

40 %

ETW 2: 89 m² /146 m², rd.

60 %

Der Miteigentumsanteil der Sondereigentumseinheit Nr. 2 von 60/100 (60 %) entspricht in etwa der anteiligen (unterstellten) Wohnfläche.

5.5 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 § 34 BauGB bebaubar, die Erschließung ist über die Thomas-Morus-Straße gesichert.

s. Originalgutachten

5.5.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 60/100) des zu bewertenden Sondereigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs-/ Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	352.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 60/100	
anteiliger Bodenwert	= 211.200,00 € <u>rd. 211.000,00 €</u>	

Der dem Sondereigentum Nr. 2 zuzuordnende **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 rund **211.000,00 €**. Dies entspricht einem Bodenwertanteil von rd. 2.370,00 €/m² Wohnfläche und weicht damit erheblich vom üblichen ab (s. Erläuterung unter Pkt. 5.2).

5.6 Sachwertermittlung

5.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

5.6.2 Eingangswerte für das Sachwertverfahren⁶

s. **Originalgutachten**

5.6.2.1 Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (§8(3) ImmoWertV 21)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sach- und Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete) korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber etc. mitgeteilt worden sind.

Für mit dem Zustand des Gartens auf der Ostseite einhergehenden notwendigen Rodungs- und Instandsetzungsaufwendungen erfolgt ein pauschaler Wertabschlag i. H. von **4.000,00 €**.

⁶ Erläuterung der Begriffe s. Glossar

5.7 Ermittlung des anteiligen Sachwertes des Wohnungseigentums Nr. 2

Der anteilige Sachwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 60/100) des zu bewertenden Sondereigentums Nr. 2 ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Sondereigentums am Gesamtobjekt (RE, vgl. Pkt. 5.4).

5.7.1 Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (§8(3) ImmoWertV 21)

Anteiliger Wertabschlag für Instandsetzungen im Garten

Die Aufteilung des Abschlags (s. Pkt. 5.6.2.9) erfolgt nach Miteigentumsanteilen:

$$4.000,00 \times 60/100 = \mathbf{2.400,00 \text{ €}}$$

Fehlende Abgeschlossenheit

Gemäß vorliegender Zeichnung aus der Bauakte ist die Wohnung Nr. 2 (in der Teilungserklärung bezeichnet als Vierzimmerwohnung) nicht in sich abgeschlossen, da das Dachgeschoss nur über das Haupttreppenhaus zu erreichen ist. Dieser Nachteil wird im Ertragswertverfahren über den reduzierten Mietansatz und im Sachwertverfahren durch einen Wertabschlag in Höhe von rd. $0,25 \text{ €/m}^2 \times 89 \text{ m}^2 = 22,25 \text{ €} \times 12 \times 15,97 = \text{rd. } \mathbf{4.300,00 \text{ €}}$ berücksichtigt.

Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte (s. Anlage 4)

a) Gartenfläche

Der im Ober- und Dachgeschoss gelegenen Wohnung Nr. 2 ist laut § 3 der Teilungserklärung zum Stichtag das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche zugeordnet.

Der **Wertzuschlag** wird nach sachverständiger Einschätzung unter Würdigung des, allerdings nicht unmittelbar von der Wohnung aus, bestehenden Nutzungsvorteils mit **5.000,00 €** in Ansatz gebracht.

5.7.2 Anteilige Sachwertberechnung ETW 2

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Garage
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten (vgl. Pkt. 5.6.3)	=	112.881,20 €	5.058,29 €
anteilig mit	x	60 %	50 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	67.728,72 €	2.529,30 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt rd. **70.258,00 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (60/100) + **1.800,00 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen = **72.058,00 €**

beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + **211.000,00 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert = **283.058,00 €**

Sachwertfaktor (Marktanpassung⁷) x **1,00**

marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Sondereigentums = **283.058,00 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale + **5.000,00 €**

- **4.300,00 €**

- **2.400,00 €**

marktangepasster Sachwert des Sonderseigentums = **281.358,00 €**

rd. 281.000,00 €

281.000,00 € entsprechen bei einer (unterstellten) Wohnfläche von 89 m² rd. 3.157,00 €/m² inkl. der Garage und dem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche.

⁷ Für Wohnungseigentum stehen kein Marktanpassungsfaktoren zu Verfügung, hier freie sachverständige Einschätzung u. a. aufgrund der bevorzugten Wohnlage.

5.8 Berücksichtigung der fehlenden Innenbesichtigung

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag angebracht werden. Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden.

Das Zweifamilienhaus steht zum Wertermittlungsstichtag leer und macht äußerlich einen vernachlässigten Eindruck. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der heruntergelassenen Rollläden können zum Ausbauzustand der Wohnungen und des Dachgeschosses keine Angaben gemacht werden. Der ursprünglich geplante Umbau einschl. der Erweiterung zu einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten sowie die um das Haus herum liegenden ausgebauten Teile, wie Wohnungstüren, Innentüren und diverser Bauschutt, lassen vermuten, dass die Wohnungen aktuell nicht mehr bewohnbar sind.

Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes wird folgende Relation für das Verhältnis von Rohbau zu Ausbau unterstellt:

Anteile Rohbau zu Ausbau (unterstellt): 45 % zu 55 %.

Sachwert (vor Marktanpassung, s. Pkt. 5.6.5)	473.000,00 €
○ davon Bodenwertanteil	352.000,00 €
○ davon Außenanlagen	<u>3.000,00 €</u>
○ davon verbleibender Gebäudewertanteil	118.000,00 €

Eine Differenzierung zwischen Wohnhaus und Garage wird wegen Geringfügigkeit nicht vorgenommen.

Bezogen auf den (Gesamt-)Gebäudezeitwert ergeben sich somit folgende Beträge

- für den Rohbauanteil: $45\% \times 118.000,00\text{ €} = 53.100,00\text{ €}$
- für den Ausbauanteil: $55\% \times 118.000,00\text{ €} = 64.900,00\text{ €}$

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz
- Baumängel, Bauschäden, Instandsetzungs-/ Fertigstellungsbedarf
- sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung angenommen für den Wert

○ des Rohbaus von 20 % x 53.100,00 € =	10.620,00 €
○ des Ausbaus von ca. 80 % x 64.900,00 € =	<u>51.920,00 €</u>
kalkulatorischer Sicherheitsabschlag somit	62.540,00 €
rd.	<u>63.000,00 €</u>

5.8.1 Anteiliger kalkulatorischer Wertabschlag für ETW 2

Für den hier zu bewertenden 60/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, beträgt der Wertabschlag anteilig somit $63.000,00 \text{ €} \times 60/100 = \mathbf{37.800,00 \text{ €}}$ (rd. 420,00 €/m² Wohnfläche).

Vorläufiger Verkehrswert ETW 2 (s. Pkt. 5.7.2)	281.000,00 €
Sicherheitsabschlag (s. o. insgesamt rd. 13,5 %)	-37.800,00 €
<hr/>	
Verkehrswert des 60/100 MEA verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 2	rd. <u>243.000,00 €</u>

Aufgrund des rein äußerlichen Erscheinungsbildes und des sehr hohen Bodenwertanteils ergibt sich ein Wert pro Quadratmeter Wohnfläche inkl. Garage und Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche von

$243.000,00 \text{ €} / 89 \text{ m}^2 = \text{rd. } \mathbf{2.730,00 \text{ €/m}^2}$.

6 Verkehrswert

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert soll nach § 6 ImmoWertV 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.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Der **Verkehrswert** für den **60/100 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in

51375 Leverkusen, Thomas-Morus-Straße 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schlebusch	7850	1

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Vierzimmerwohnung im Ober- und Dachgeschoss nebst Kellerraum und der Garage Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 - nach rein äußerlicher Inaugenscheinnahme - mit rd.

243.000,00 €

in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Leverkusen, den 28.11.2025

gez.: Dipl.-Ing. Bärbel Steinacker

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.

7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung 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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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.

8 Glossar

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts 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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

9.1 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

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

DIN 277

“Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau ” Ausgabe 6/1987

9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024/25
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024/25
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Bundesanzeigenverlag
- [4] Grundstücksmarktbericht für die Stadt Leverkusen 2025
- [5] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag

10 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Teilungserklärung
- Anlage 5: Gebäudezeichnungen
- Anlage 6: Wohn-/ Nutzflächenberechnungen
- Anlage 7: Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 8: Fotos