

Sachverständigenbüro Kötter – Blumenthalstraße 23 – 50670 Köln

An das
Amtsgericht Leverkusen
Postfach
51367 Leverkusen

Ihr Zeichen 042 K 034/24 Ihre Nachricht vom 27.11.2024

Gekürzte digitale Gutachtenversion

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren:

Betroffenes Objekt:
Eigentumswohnung WE Nr. 4 im 2. Obergeschoss links
Lützenkirchener Str. 85
51379 Leverkusen

Auftraggeber:
Amtsgericht Leverkusen
Postfach
51367 Leverkusen

Wertermittlungstichtag: 06.02.2025

Verkehrswert: 85.000,00 €
nach § 194 ff. BauGB

Von der Industrie- und Handels-
kammer öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für
Bewertung bebauter und un-
bebauter Grundstücke, Mieten
Zuständig: IHK
Osnabrück – Emsland
Grafschaft Bentheim



Andreas Kötter
Dipl. Ing. Architekt

fon
fax
email

Blumenthalstraße 23
50670 Köln
0221-94648620
0221-94648621
info@koetter-sachverstaendige.de
www.koetter-sachverstaendige.de

Niederlassung Osnabrück
Rheiner Landstraße 195 a
49078 Osnabrück
0541-981150

Köln
der

02.06.2025

Bearb. Nr.

AK-25-003-gekürzte Ausfert.



Immobilien Gutachter HypZert für fi-
nanzwirtschaftliche Zwecke (Markt-
und Beleihungswertermittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)

1. Auftrag und Auftraggeber

Schriftlicher Auftrag durch das Amtsgericht Leverkusen vom 27.11.2024 zur schriftlichen Gutachterstattung lt. Beschluss vom 25.09.2024."

2. Allgemeines

2.1 Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren.

2.2 Definition Verkehrswert (= Marktwert)

Nach dem Baugesetzbuch § 194 wird „der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Im Klartext: Beim Verkehrswert handelt es sich nicht um irgendeinen Rechenwert, sondern um einen Marktwert, der am Immobilienmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungszeitpunkt erzielt werden würde.

Das heißt aber auch, dass bei einem Verkauf bzw. Kauf einer Immobilie der sich im Einzelfall ergebene Preis, sich nicht unbedingt mit dem sorgfältig ermittelten Marktwert deckt – da bei einem konkreten Verkauf alle individuellen Gegebenheiten des Geschäfts in den Preis einfließen, insbesondere die jeweiligen Konkurrenzverhältnisse.

„Der Preis einer Sache muss nicht Ihrem Wert entsprechen" – BGH -Urteil vom 25. Oktober 1967 AZ. VIII ZR 215/66.

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung.

2.3 Bewertungsobjekt

Eigentumswohnung WE Nr. 4 im 2. Obergeschoss links
Lützenkirchener Str. 85
51379 Leverkusen

2.3.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Wohnung WE Nr. 4

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 30.09.2024 / Abdruck 30.09.2024):

Grundbuch von Opladen, Blatt 5914

Gemarkung von Opladen, Flur 7

Lfd. Nr. 1

56,01/571,65 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Balkon und 1 Kellerraum im Kellergeschoss, alle im Aufteilungsplan mit der Nummer 4 gekennzeichnet.

Flurstück 513 = 440,00 m²

Gebäude- und Freifläche, Wohnen

Lützenkirchener Str. 85

2.4 Ortsbesichtigung

Der Ortstermin wurde mit dem Zwangsverwalter abgestimmt und fand am 06.02.2025 durch den unterzeichnenden Sachverständigen in Gegenwart von Verfahrensbeteiligten statt.

2.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

06.02.2025

2.6 Grundlagen der Wertermittlung

- Gesetze und Verordnungen für die Wertermittlung in der jeweils zum Wertermittlungstichtag bzw. zum jeweiligen Wertermittlungsverfahren modellkonformen Fassung.
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021
 - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
 - Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)
- Marktberichte und Datensammlungen
 - Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
 - Immobilienpreisspiegel des IVD – Immobilienverband Deutschland
 - Mietspiegel
- Auskünfte und Akteneinsicht im für die Wertermittlung notwendigen Umfang bei den örtlichen Ämtern und Behörden.
- Unterlagen des Zwangsverwalters.

2.7 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

2.7.1 Eintragungen im Grundbuch

Eintragung „Herrschvermerk“ im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs:

Lfd. Nr. 2 zu 1:

„Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Opladen Flur 7, Flurstück 514 eingetragen in Opladen Blatt 2528 Abt. II Nr. 1.“

Das eingetragene Geh- und Fahrrecht sichert die Zugänglichkeit zu dem Bewertungsgrundstück über das zur Pommernstraße gelegene Flurstück 514. Auszug aus dem Kaufvertrag Urk.-Nr. 1288 für 1972:

Die Käufer als Eigentümer der Parzelle Opladen Flur 7 Nummer 514 räumen dem jeweiligen Eigentümer der Parzelle Opladen Flur 7 Nummer 513 das Recht ein, über die auf Parzelle Nummer 514 befindliche Einfahrt, die in der anliegenden Skizze rot eingezeichnet ist, zu gehen und mit allen Fahrzeugen zu fahren, um auf die Parzelle 513 zu gelangen. Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit in das Grundbuch zu Lasten der Parzelle Opladen Flur 7 Nummer 514 zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Opladen Flur 7 Nummer 513.

Es wird ausdrückliche vereinbart, daß dieses Recht auch von den jeweiligen ~~Ei~~Miet-ern des Hauses Lützenkirchener Str. 85 auf Parzelle Nummer 513 ausgeübt werden kann.

Wert der Dienstbarkeit im Kosteninteresse ca. 3000.-- DM

Die Erschienenen zu 1) und 2) verpflichten sich hiermit gegenseitig, nach Benutzung der Durchfahrt das Abschlußtor wieder zu schließen und diese Verpflichtung auch den Mietern der Garagen auszuerolegen.

Die Eintragung beeinflusst den Verkehrswert nicht.

Eintragungen in Abtl. II des Grundbuchs:

Lfd. Nr. 1 zu 1:

„Giebelmauergemeinschaft unter Bezug auf die Bewilligung vom 08. Februar 1904, Reg. Nr.

128/04 und die Eintragung in Artikel 271 Abt. II Nr. 1 vom 22. Februar 1904 für

Flur 8 Nr. 686/107 ^(*) übertragen am 14. April 1921 nach Blatt 976 und über Blatt 0973 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher und nach Blatt 5911 bis 5921 übertragen am 06. April 1998.

Veränderungen zu lfd. Nr. 1:

(*) Nach Fortschreibung des herrschenden Grundstücks steht das Recht nunmehr noch den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Flur 7 Nr. 57, 343 (z.Zt. Blatt 2432) und Flur 7 Nr. 408 (z. Zt. Blatt 1034) zu. Hinsichtlich der übrigen Berechtigten ist es erloschen. Eingetragen am 29. November 1972 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher und nach Blatt 5911 bis 5921 übertragen am 06. April 1998."

Die Urkunde ist auch nach Anfrage beim Landesarchiv nicht auffindbar. Es wird unterstellt, dass sich die Eintragung auf eine gemeinsame Giebeltrennwand bezieht. Ob diese Gegebenheit (u. a. nach dem Wiederaufbau nach Kriegszerstörung) noch vorliegt kann nicht ermittelt werden. Grundsätzlich sind gemeinsame Giebelwände bei Objekten der Baualtersklasse nicht unüblich. Es wird nicht von einer Beeinflussung des Verkehrswertes ausgegangen.

Lfd. Nr. 6 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Leverkusen, 42 K 34/24). Eingetragen am 30.09.2024.

Lfd. Nr. 7 zu 1

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Leverkusen, 42 L 9/24). Eingetragen am 30.09.2024.

Die Eintragungen beeinflussen den Verkehrswert nicht.

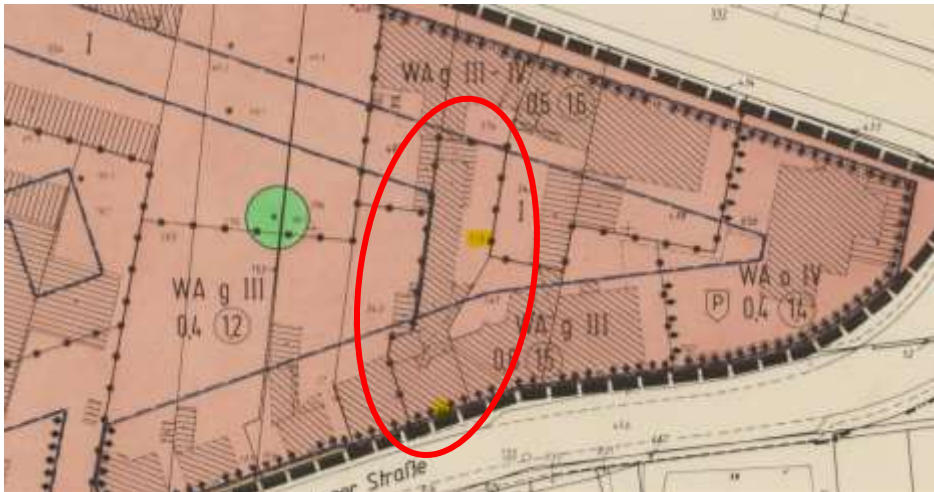
2.7.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach telefonischer Amtsauskunft (Stadt Leverkusen v. 23.12.2024) liegt für das Bewertungsobjekt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.

2.7.3 Planungsrecht / Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich eines Bebauungsplanes (Internetrecherche). Bebauungsplan 97/II Stauffenbergstraße, in Kraft getreten 07.05.1999 mit der Ausweisung: WA, g, III, GRZ 0,6, GFZ 1,5.

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Bebauung und der ggf. vorliegenden Bauzeichnungen, Beschreibungen und Berechnungen durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen mit den vorliegenden Unterlagen wurde nicht im Detail überprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

2.7.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen vom 19.12.2024) sind die grundstücksbezogenen Beiträge für das Bewertungsobjekt für den jetzigen Ausbauzustand endgültig abgerechnet.

2.7.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist vermietet.

Angaben s. Originalgutachten.

Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen vom 20.12.2024) liegt keine öffentliche Förderung vor.

2.7.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen vom 19.12.2024) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

2.7.7 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

2.7.8 Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung

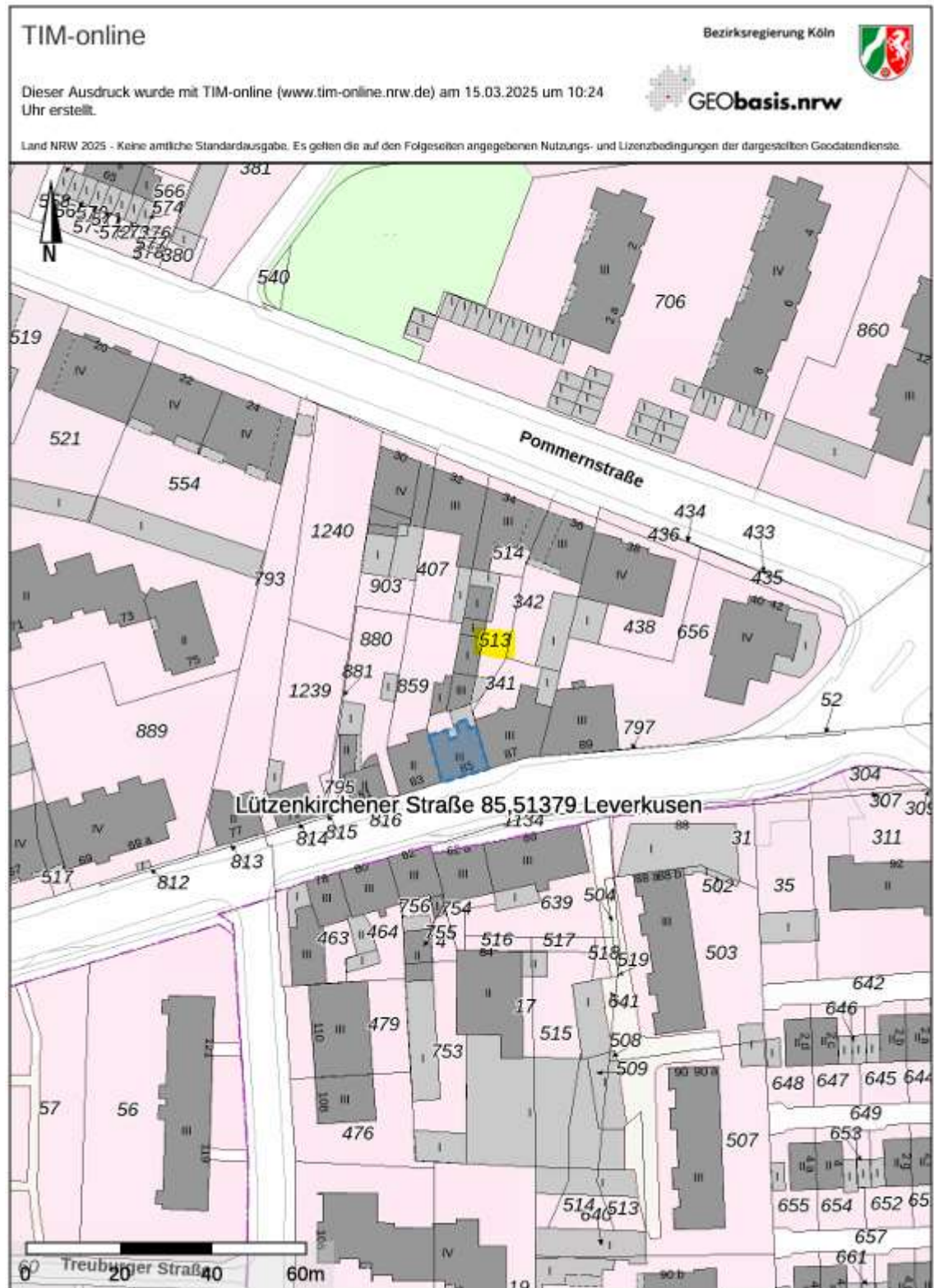
Die Teilungserklärung vom 03.03.1998 und die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30.09.1997 haben in Auszügen vorgelegen.

2.8 Vorbemerkung

Bei dem Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen. Die vorhandenen Unterlagen wurden mit den örtlichen Gegebenheiten stichprobenhaft auf ausreichende Übereinstimmung mit den Bauplänen verglichen. Es wurden keine Raum- und Gebäudemaße genommen. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Die Angaben beziehen sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zu verdeckten Konstruktionen, zu nicht erkennbaren und verdeckten Mängeln, zu sonstigen nicht feststellbaren Grundstücksgegebenheiten (z.B. Altlasten) u.a. aufgrund unvollständiger bzw. vorenthaltener Informationen können keine wertbeurteilenden Erklärungen abgegeben werden. Die Angaben dazu beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen unter Haftungsausschluss. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall – und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierzu wären besondere Fach – und Sachkenntnisse, sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Es wurden keine Prüfungen hinsichtlich Anforderungen der möglicherweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) resultierenden Nachrüstungsspflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus dem GEG resultierenden Nachrüstungsspflichten als auch die bei Neubau, Umbau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards. Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben GEGs eingehalten werden und die daraus entstehenden Kosten somit mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt sind. Die baurechtliche Genehmigung der baulichen Anlagen wird hier unterstellt.

2.9 Planunterlagen

2.9.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



2.9.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

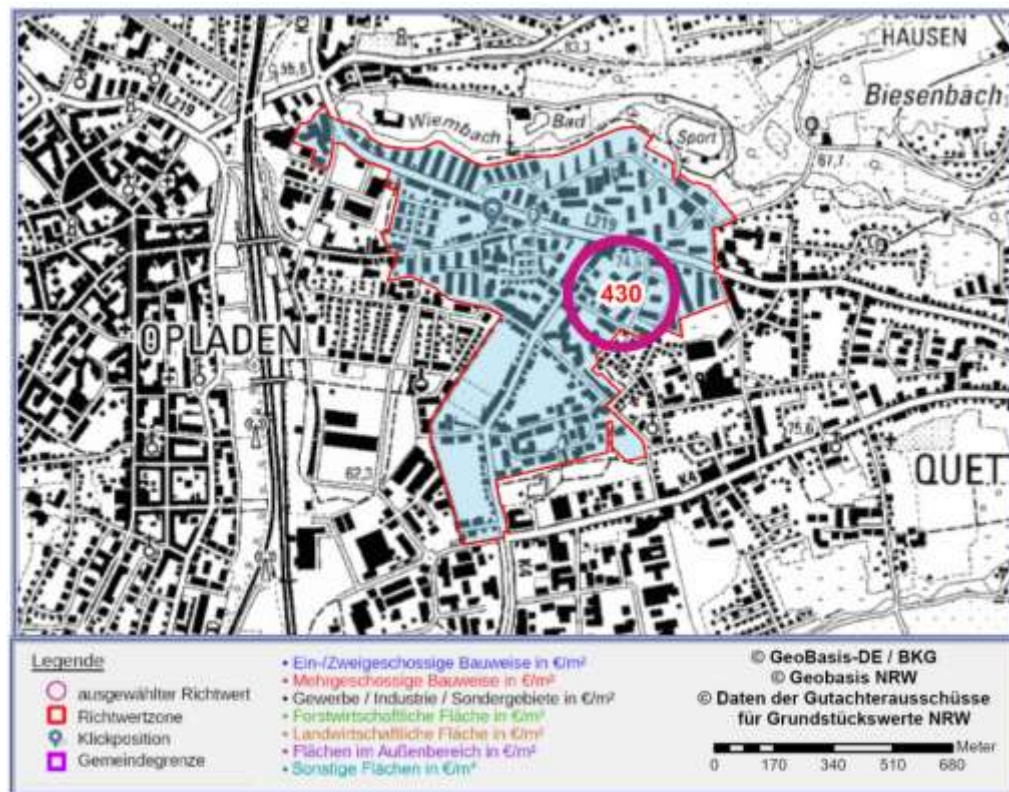


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Leverkusen
Postleitzahl	51379
Ortsteil	Opladen
Bodenrichtwertnummer	5292
Bodenrichtwert	430 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Mehrfamilienhäuser
Geschosszahl	II-IV
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ-Berechnungsvorschrift	wertrelevante Geschossflächenzahl (§16 Absatz 4 ImmoWertV)
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	390 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Richtwerttyp 2.1
Freies Feld	Pommernstraße, Am Weidenbusch, Am Quettinger Feld, Feldstraße

Tabelle 1: Richtwertdetails

2.10 Fotos



1) Südostansicht, Straße



2) Nordostansicht, Hofansicht Anbau mit Garagen



3) Hofansicht Vorderhaus und Anbau 1 und 2



4) Hofansicht Anbau 3

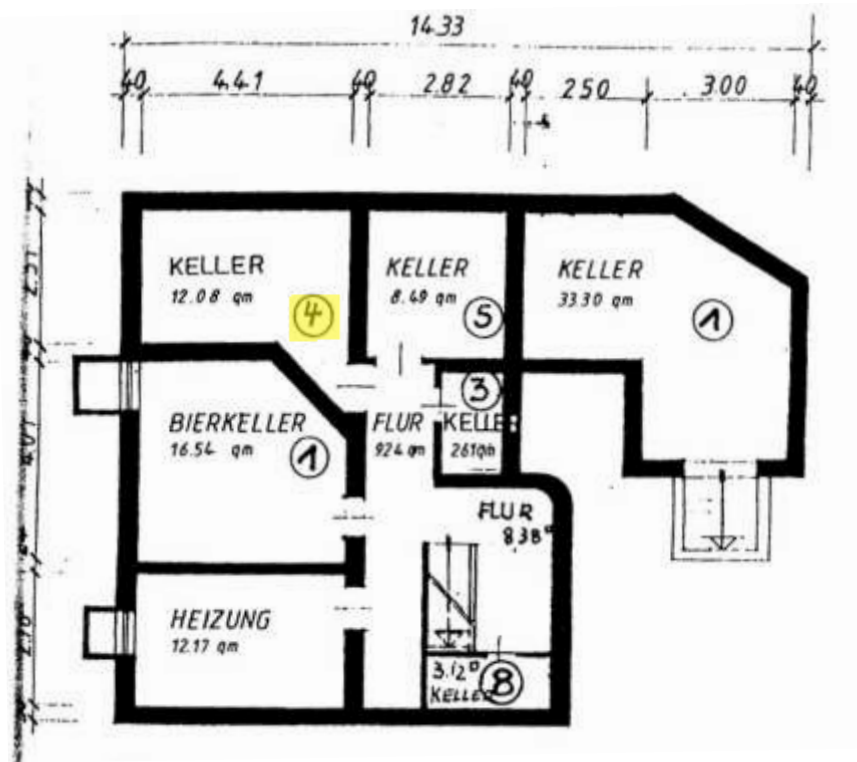


5) Zufahrt zu den Garagen / dem Bewertungsgrundstück über ein Geh- und Fahrrecht

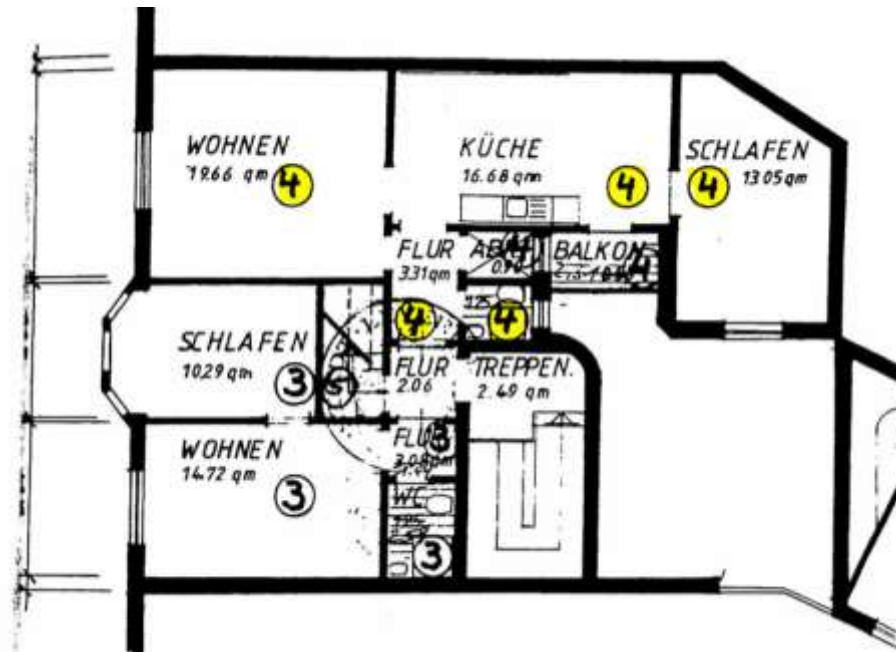
Innenaufnahmen s. Originalgutachten.

2.11 Baupläne

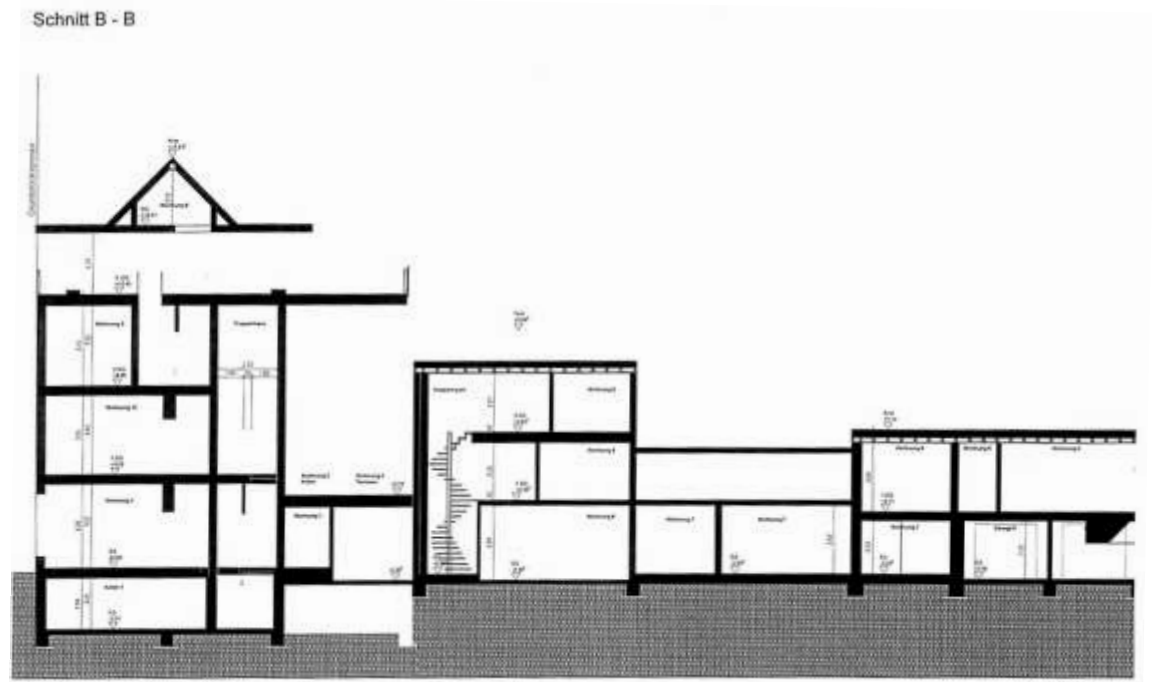
(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss links- WE Nr. 4 - aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung



Vorderhaus
Schnitt

Anbau 1

Anbau 2

Anbau 3, EG Garagen

3. Objektbeschreibung

Die Objektbeschreibung erfolgt mit den wesentlichen für die Wertermittlung bedeutenden Merkmalen.

3.1 Makrolage

In der Stadt Leverkusen, kreisfreie Stadt und Mittelzentrum im südlichen Nordrhein-Westfalen, leben ca. 160.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 79 km².

Die Stadt ist in drei Stadtbezirke eingeteilt.

Stadtbezirk I mit den Stadtteilen Wiesdorf, Manfort, Rheindorf und Hitdorf.

Stadtbezirk II mit den Stadtteilen Opladen, Küppersteg, Bürrig, Quettingen und Bergisch Neukirchen.

Stadtbezirk III mit den Stadtteilen Schlebusch, Steinbüchel, Lützenkirchen und Alkenrath.

Das Wirtschaftsleben von Leverkusen ist durch die Chemie- und Pharmaindustrie (Bayer, Kronos) geprägt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtbezirk II, Stadtteil Opladen, unmittelbar an der Grenze zu dem Stadtteil Quettingen, innerhalb einer geschlossenen Bebauung.

Die Bebauung in diesem Bereich besteht überwiegend aus dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen, teilweise mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss.

Entfernungen:

Stadtteilmittelpunkt Opladen (Marktplatz)	ca. 2,0 km
Stadtmittelpunkt Leverkusen (Bahnhof Mitte)	ca. 6,0 km
Hauptbahnhof Köln mit Intercityanschluss	ca. 24,0 km
Autobahnanschlussstelle „A 3“	ca. 3,0 km
Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs	fußläufig
Flughafen „Köln/Bonn“ in ca. 30 Autominuten Entfernung.	

Die infrastrukturelle Versorgung ist im Stadtteilzentrum von Opladen umfassend gesichert, erweiterte Angebote in der Innenstadt von Leverkusen.

3.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück ist ein Reihengrundstück und liegt an der Lützenkirchener Straße. Erschließung und Zugänglichkeit von der Lützenkirchener Straße aus sowie von der Pommernstraße aus über eine Durchfahrt (Geh- und Fahrrecht) auf dem Flurstück 514. Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig, Grundstücksbreite Straßenfront ca. 10,40 m, Grundstückstiefe max. ca. 46,00 m. Das gesamte Grundstück hat eine Größe von 440,00 m². Das Grundstück hat eine annähernd eine Nord-Süd-Ausrichtung und eine normale Höhenlage zur Straße. Vermutlich normale Belastbarkeit des Bodens und Grundwasserstand unter Gründungssohle.

Die Lützenkirchener Straße ist eine ausgebauten öffentliche Straße, asphaltierte Fahrbahn, Geh- und Radwege, Straßenbeleuchtung. Parken entlang der Straße möglich. Hausanschlüsse zum Grundstück (Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon, Kanalisation) vorhanden.

Emissionen / Immissionen

Straßenverkehr



www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de

Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr. Keine Beeinträchtigungen durch Schienenverkehr, Flugverkehr und Industrie (Quelle: Umgebungslärm NRW, Ministerium für Umwelt NRW).

Lagequalifikation:

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen, Wohnumfeld und Bevölkerungsstruktur weitgehend normale Wohnlage mit den Einschränkungen durch die Lage an der Lützenkirchener Straße, Stadtteil Opladen, in dem Bereich ohne besonderes Stadtteilinteresse und Lageakzeptanz (Wohnlage).

3.3 Bebauung

3.3.1 Objektart und Baudaten

Unterkellertes, dreigeschossiges gemischt genutztes Gebäude, mit ausgebautem Dachgeschoss und zwei- bis dreigeschossigen Anbauten mit Wohnnutzung. Reihengaragenanlage mit 3 Garagen.

Vorderhaus:

Ursprungsbaujahr 1905, Wiederaufbau nach tlw. Kriegszerstörung

Dacherneuerung mit Dachausbau Bauantrag 1976

Anbauten:

Anbauten mit unterschiedlichen Baujahren / Wiederaufbau nach tlw. Kriegszerstörung / Erweiterungsbaujahre ab 1946

Teilungserklärung v. 08.03.1998

Abgeschlossenheitsgenehmigung v. 30.09.1998

Modernisierungen Gemeinschaftseigentum:

- ca. 2016 Gas-Brennwertheizung, Umstellung von Öl auf Gas
- Fenster der Wohnungen tlw. erneuert, Treppenhausfenster erneuert ca. 2016
- Eingangsbereich Treppenhaus modernisiert

Wesentliche weitere Modernisierungen im Bereich des Gemeinschaftseigentum sind nicht bekannt geworden.

Modernisierungen Wohnungseigentum:

- ca. 2016 Wohnung WE Nr. 4 teilmodernisiert (Bad, Wandbeläge, Oberböden, Elektrik)

3.3.2 Rohbau

Gründung:

Vermutlich Stampfbeton-/Betonfundamente, Stampf-/Betonsohle.

Außenwände:

Mauerwerk mit Außenwandputz, straßenseitig mit Wandfliesen bekleidet. Anbau tlw. mit Wärmedämmverbundsystem.

Innenwände:

Tragende und nichttragende Wände nach statischen Erfordernissen vermutlich aus Mauerwerk, beidseitig verputzt.

Decken:

Vorderhaus Geschossdecken vermutlich als Holzbalkendecken. Anbauten Geschossdecken vermutlich als Beton- oder Holzbalkendecken.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Vorderhaus mit Satteldach als Holzkonstruktion mit Tonziegeleindeckung und vermutlich baualterklassentypischer Wärmedämmung (Bauantrag Dacherneuerung 1976). Dachaufbauten flach geneigt als Holzkonstruktion mit bituminöser Abdichtung. Terrassenüberdachung als Stahl-/Holzkonstruktion mit Wellplatteneindeckung.

Anbauten mit Pultdächern als Holzkonstruktion, Hof-, Laubengang- und Terrassenüberdachung als Stahlkonstruktion mit Wellplatteneindeckung.

Fassaden:

Straßenseitig Fliesenfassade, Hofseite und Anbauten mit heller Putzfassaden, straßenseitig Erdgeschoss mit dunklen Fenstern, sonst mit weißen Fenstern und dunklen Dachflächen. Dachgauben und Giebel tlw. mit Kunstschieferbekleidung. Bereich Balkon 1. Obergeschoss mit Klinkerriemchen.

3.3.3 Ausbau/Ausstattung:

Wohnung WE Nr. 4 / Gemeinschaftseigentum:

Wand- und Deckenbehandlung:

Anstrich, bzw. Tapezierung der verputzten Wand- und Deckenflächen. Bad mit Wandfliesen (h=2,00 m).

Fenster:

Vorderhaus und Anbau 1 und 2 mit Kunststofffenstern mit Isolierverglasung, Vorderhaus Gewerbe Erdgeschoss mit Sprossenfenstern und geschlossenem Brüstungsfeld, Wohnungen Vorderhaus 1. und 2. OG straßenseitig mit Rollläden (manuell). Spitzboden Vorderhaus mit Dachflächenfenstern mit Isolierverglasung. Wohnung 1. Obergeschoss Anbau 3 tlw. mit Holzfenstern mit Einfachverglasung.

Türen:

Wohnungseingangstür und Innentüren als glatte Holztüren in Holzzargen.

Fußböden:

Diele, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche mit PVC-Fliesen, Bad mit Bodenfliesen.

Treppenhaus:

Geschosstreppe Vorderhaus als Holztreppe mit Holzgeländer. Kellertreppe als Holztreppe mit Handlauf.

Sanitärinstallation:

Bad mit WC-Anlage (stehend mit Aufputzspülkasten), Waschbecken und Dusche. Dezentrale Warmwasserbereitung.

Elektroinstallation:

Normale, baualtersklassentypische Ausstattung mit Steckdosen, Anschlüssen und Stromkreisen, FI-Schalter, Küche mit Elektroherdanschluss, Klingelanlage, Elektrodurchlauferhitzer.

Heizungsart:

Gasbefeuerte Zentralheizung im Kellergeschoss des Vorderhauses, Wärmeabgabe über Plattenheizkörper, Bad mit Handtuchheizkörper.

Besondere Einbauten / Zubehör:

Keine besonderen Einbauten, kein Zubehör.

3.3.4 **Ausstattungsqualifikation**

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht weitgehend dem mittleren baualtersklassentypischen Qualitätsstandard des Erstellungsjahres, bzw. der Modernisierungsjahre.

3.3.5 **Außenanlagen**

Straßenseitig steht das Objekt grenzständig, der Hof ist vollständig mit Beton versiegelt.

Einfriedung mittels einer Grenzwand zum Nachbarn.

3.3.6 **Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer**

Für die Wertermittlung ist das Baualter, die Gesamtnutzungsdauer (Anlage 1 ImmoWertV) und die Restnutzungsdauer festzulegen.

	Baujahr	Alter:	Gesamtnutzungsdauer
Wohnhaus	1905	120 Jahre	80 Jahre
Anbauten	unterschiedliche Baujahre, tlw. ab 1946		

Ableitung s. Originalgutachten.

Vorderhaus und Anbau 1: 30 Jahre (fiktives Baujahr 1975)

Anbau 2+3: 20 Jahre (fiktives Baujahr 1965)

3.3.7 **Wohn- und Nutzflächenberechnung**

(Nach Wohnflächenverordnung)

Die Wohnfläche wurde der Teilungserklärung (= Miteigentumsanteil) entnommen und anhand der Planunterlagen plausibilisiert. Bei Wohnungen mit Balkonen wurde die Wohnfläche modifiziert und der Balkon wurde mit 1/4 Flächenanteil angehalten.

Summe Wohnfläche WE Nr. 4 rd. 55,00 m²

=====

=====

3.4 Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt und das Gemeinschaftseigentum in einem für das Baualter/die Modernisierungsjahre in einem tlw. unterdurchschnittlichen baualterstypischen Bau- und Instandhaltungszustand –insgesamt ungepflegter optischer Gesamteindruck. Zum Ortstermin sind das Kellergeschoss und der Hof tlw. vermüllt.

Die objekttypische Wertminderung durch Alterung und Abnutzung werden durch die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt, darüberhinausgehende Kosten zur Beseitigung von Bauschäden / Baumängel sowie Reparatur- und Instandhaltungsstau (zur Substanzerhaltung, keine Modernisierungsmaßnahmen) werden besonders berücksichtigt durch Pauschalabzug. Die Höhe des Marktabchlages ist nicht identisch mit dem Investitionsbedarf, er dient lediglich der Angleichung an den Wert in altersgemäßen Normalzustand, unter Beachtung einer marktüblichen Akzeptanz. Dieser Betrag ist nicht rechnerisch ermittelt, sondern stellt als Minderungsbetrag einen reinen Schätzwert dar. Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den, im Falle einer Instandsetzung bzw. Vollsanierung, tatsächlich anfallenden Kosten.

Baumängel / Bauschäden

Sondereigentum

- Augenscheinlich keine Baumängel / Bauschäden die nicht über die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt sind.

Gemeinschaftseigentum

- Treppenhaus ohne Oberboden
- Holztreppe mit Anstrichstau
- Metallbauteile (Treppe, Vordach, Überdachungen) tlw. schadhaft, Rost und Anstrichstau
- Holzbauteile mit Anstrichstau
- Fassade der Anbauten 2 und 3 mit Garagen mit Anstrichstau

Es wird hier ein pauschaler Abschlag für die notwendigsten Kleinreparaturen von 20.000,00 € berücksichtigt.

Die hier nicht vorhandenen WEG Rücklagen werden im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

3.4.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden

Sondereigentum . = 0,00 €

Gemeinschaftseigentum - pauschal - = 20.000,00 €

WE Nr. 4 56,01 / 571,65 Miteigentumsanteil rd. = 2.000,00 €
= 2.000,00 €

3.5 Nutzung / Konzeption

Bei der Anlage handelt es sich um ein nachträglich in Wohn- und Teileigentum aufgeteiltes Wohn- und Geschäftshaus. Das Vorderhaus stammt aus dem Jahr 1905 und wurde nach teilweiser Kriegszerstörung wieder aufgebaut, es handelt sich um ein beidseitig angebautes, unterkellertes, dreigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Anbauten mit Garagen wurden nach Kriegszerstörung tlw. wieder aufgebaut oder stammen aus den Jahren nach 1949 (genauere Baujahre unbekannt). Bei den Anbauten handelt es sich um ein-, zwei und dreigeschossige Wohngebäude und um drei Garagen. Das Objekt wurde 1998 in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt und besteht aus 1 Gewerbeinheit, 7 Wohneinheiten und 3 Garagen, insgesamt kleine Objektgröße.

Wohnung Nr. 4:

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss links des Vorderhauses und hat eine Wohnfläche von rd. 55,00 m²: Zweizimmerwohnung mit Küche als Durchgangszimmer, Diele, Bad und Balkon. Der Grundriss entspricht in Funktionszuordnung und Zuschnitt durchschnittlichen Nutzungsansprüchen mit den Nachteilen der Küche als Durchgangszimmer, die Küche und der Balkon sind nur eingeschränkt belichtet. Die Raumgrößen und die Belüftung sind weitgehend normal, die Raumhöhe ist baujahrestypisch erhöht. Der Einheit ist ein Kellerraum zugeordnet.

3.6 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit ist in einer Wohnnutzung zu sehen. Die Marktchancen und Vermarktungsmöglichkeiten (Verkauf/Vermietung) sind gegeben, werden jedoch durch den Pflege- und Instandhaltungszustand des Bewertungsobjektes und des Gemeinschaftseigentums und dem Fehlen einer Instandhaltungsrücklage erschwert.

Vor dem Hintergrund der zum Stichtag globalen Unsicherheiten (Ukrainekrieg) und dem weiterhin hohen Zinsniveau ist eine deutliche Kaufzurückhaltung der Marktteilnehmer zu verzeichnen.

Eine kurzfristige Vermarktungsdauer ist nicht zu erwarten.

4. Wertermittlung

Nach § 6 der ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Basis von Vergleichspreisen €/m² (Vergleichswertverfahren) und Erträgen in Verbindung mit dem Liegenschaftszinssatz (Ertragswertverfahren) beurteilt.

4.1 Bodenwertermittlung

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung § 40 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der Bodenwert „kann“ auch auf der Grundlage von objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten (§26) ermittelt werden. Da die Ableitung der Sachwertfaktoren und der Liegenschaftszinssätze auf Basis von Bodenrichtwerten erfolgt, wird auch hier auf Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zurückgegriffen.

4.1.1 Bodenrichtwert

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich einer durch den Gutachterausschuss für Grundstückspreise festgesetzten Bodenrichtwertzone.

Wohnbauflächen – Misch-/Mehrgeschossige Bauweise:

Stichtag: 01.01.2025 = 430 €/m² (beitragsfrei)

mit der Ausweisung: Wohnbaufläche; Mehrfamilienhäuser, II – IV; Richtwerttyp 2.1, GZF 1,0

Lage; Pommernstraße, Am Weidenbusch, Am Quettinger Feld, Feldstraße

4.1.2 Modifizierung des Bodenrichtwertes

Ableitung s. Originalgutachten.

Unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausnutzbarkeit wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert sachverständig geschätzt: 530 €/m²

4.1.3 Bodenwert

Bauland – Beitragsfreier Bodenwert

440,00 m² x 530 €/m² = 233.200,00 €

4.1.4 Bodenwert - gerundet - = 233.000,00 €

=====

=====

4.1.4.1 Miteigentumsanteil am Grundstück

Miteigentumsanteil Wohnung WE Nr. 4

56,01/571,65 von 233.000,00 € = 22.829,23 €

4.1.4.2 Miteigentumsanteil Wohnung WE Nr. 4 - gerundet - = 22.800,00 €

=====

4.2 Sachwertverfahren

4.2.1 Vorbemerkung

Auf die Durchführung des Sachwertverfahrens wird verzichtet, da dieses Verfahren erfahrungsgemäß bei Eigentumswohnungen nicht zu marktgerechten Werten führt.

Eigentumswohnungen und Stellplätze werden überwiegend auf Basis von marktorientierten Mieten, nach dem Ertragswertverfahren, bzw. auf Basis von marktorientierten Preisen pro m² Wohnfläche bzw. Stück Stellplatz nach dem Vergleichswertverfahren bewertet.

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Vorbemerkung

Das Ertragswertverfahren (§ 27 ff. ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden - Miteigentumsanteil
- Gebäude und Außenanlagen / sonstige Anlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.

Der auf Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen.

Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus als Jahresbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswertes ist der marktüblich erzielbare jährliche Reinertrag. Hierbei sind in erster Linie die tatsächlich erzielten Erträge von Bedeutung, wobei zu prüfen ist, ob sie auch nachhaltig (langfristig) zu erzielen sind. Gegebenenfalls sind die nach den Erfahrungen angemessenen und erzielbaren Mieten zugrunde zu legen.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag, abzüglich der Bewirtschaftungskosten und ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der so verminderte Reinertrag ist mit dem Kapitalisierungsfaktor zu kapitalisieren, der sich aufgrund des maßgebenden Zinssatzes und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

4.3.2 Mieterträge / Ertragsverhältnisse

Ableitung Mieterträge s. Originalgutachten.

WE Nr. 4

55,00 m² x 8,00 €/m²/Monat rd. = 440,00 €/Monat

Marktüblicher Jahresrohertrag

440,00 €/Monat x 12 Monate = 5.280,00 €

4.3.2.1	Marktüblicher Jahresrohertrag	=	5.280,00 €
	(ohne Betriebskosten)		=====

4.3.3 Bewirtschaftungskosten

In Anlehnung an die ImmoWertV; Anlage 3 unter Berücksichtigung der Ausführungen des Grundstücksmarktberichtes (Modellkonformität).

Ableitung Bewirtschaftungskosten s. Originalgutachten.

4.3.3.1	Bewirtschaftungskosten	- gerundet - =	1.300,00 €
	(= rd. 24,62 %)		=====

4.3.4 Liegenschaftszinssatz

Ableitung Liegenschaftszinssatz s. Originalgutachten.

Unter Berücksichtigung von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer ergibt sich nach der Barwertformel folgender Kapitalisierungsfaktor.

Liegenschafts-	Restnutzungs-	Kapitalisierungs-
zinssatz	dauer	faktor
2,50 %	30 Jahre	20,93

4.3.5 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag	=	5.280,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	=	<u>1.300,00 €</u>
	=	3.980,00 €
./. Bodenertragsanteil: 2,50 % vom Bodenwert	=	<u>570,00 €</u>
Gebäudejahresreinertrag	=	3.410,00 €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen		
3.410,00 € x 20,93 (Kapitalisierungsfaktor)	rd. =	71.400,00 €
Bodenwert	=	<u>22.800,00 €</u>
		94.200,00 €
Vorläufiger Ertragswert	rd.	94.000,00 €

Die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) sind im Verfahren hinreichend berücksichtigt,
eine weitere Marktanpassung ist nicht notwendig:

Bei einer Wohnfläche von 55,00 m² ergibt sich ein Wohnflächenwert (Vergleichsfaktor) von rd.
1.710,00 €/m².

4.3.5.1 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	94.000,00 €
=====		=====

4.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24 ff. ImmoWertV) leitet den Vergleichswert aus Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt zu vergleichen sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen, diese notwendige Übereinstimmung trifft regelmäßig nur bei Reihenhäusern bzw. Typenhäusern sowie Eigentumswohnungen, die zudem derselben Baualtersklasse und hinsichtlich der Lage vergleichbar bzw. anpassbar sind, zu.

Direkte Vergleichspreise lassen sich wegen der Individualität der Immobilien kaum praktisch auswerten. Hilfsweise wird auf die Daten des Gutachterausschusses (Auskunft aus der Kaufpreissammlung) zurückgegriffen.

4.4.1 Vergleichswert – Kaufpreissammlung

Auf Anfrage v. 06.02.2025 konnte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Bewertungsobjektes keine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen nennen, auf eine Auswertung der Kaufpreissammlung wird verzichtet.

4.4.1.1 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert – Kaufpreissammlung

=====

kein Ansatz

=====

5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 sind die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes zu berücksichtigen.

5.1.1 Marktabschlag Baumängel und Bauschäden

Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden = 2.000,00 €

5.1.2 Marktabschlag fehlende Instandhaltungsrücklage

Eine WEG-Verwaltung ist hier nicht gegeben, eine Instandhaltungsrücklage ist nach Angabe nicht vorhanden.

Für die nicht vorhandene Instandhaltungsrücklage wird hier ein pauschaler Abschlag berücksichtigt.

565,00 m² Wohn/Nutzfläche der Eigentumswohnanlage

14,00 €/m² Instandhaltungskosten

565,00 m² x 14,00 €/m²/Jahr x 0,7 = 5.537,00 €/Jahr

(hier 70 % Anteil der Aufwendungen am Gemeinschaftseigentum)

für 3 Jahre rd. = 17.000,00 €

WE Nr. 4 56,01 / 571,65 Miteigentumsanteil rd. = 1.700,00 €

5.1.3 Marktabschlag Vorbehalte / Unwägbarkeiten

Aufgrund der schwierigen Gesamtumstände, u. a. keine WEG-Verwaltung, keine Instandhaltungsrücklage, ist der Kauf einer Eigentumswohnung in diesem Gebäude von Vorbehalten aufgrund der Unwägbarkeiten geprägt. Bei unvorhergesehenen Reparaturen oder Sanierungen am Gemeinschaftseigentum (z.B. Dach, Fassade, Heizung) müssen die Eigentümer kurzfristig Sonderumlagen zahlen, da keine ausreichenden Rücklagen bestehen. Eine zu niedrige Rücklage gefährdet die Werterhaltung der Immobilie, da notwendige Maßnahmen verschoben oder unzureichend finanziert werden.

Diese Unwägbarkeiten werden von Marktteilnehmern mit einem Abschlag eingepreist. Hier sachverständig geschätzter Abschlag auf den vorläufigen Ertragswert: 5 % (x 0,05)

94.000,00 € x 0,05 rd. = 5.000,00 €

5.1.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

	Marktabschlag	Marktzuschlag
Baumängel und Bauschäden	= 2.000,00 €	= 0,00 €
Instandhaltungsrücklage	= 1.700,00 €	= 0,00 €
Vorbehalte / Unwägbarkeiten	= 5.000,00 €	= 0,00 €
Summe	= 8.700,00 €	= 0,00 €

5.1.5 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale - Abschlag rd. = 9.000,00 €

6. Ergebnis

Ertragswert

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	94.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Abschlag	= -	9.000,00 €
	=	85.000,00 €

Vergleichswert - Kaufpreissammlung

Marktangepasste vorläufige Vergleichswertspanne	=	kein Ansatz
---	---	-------------

Nach § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Derartige Eigentumswohnungen werden sowohl unter Renditeaspekten (Ertragswertverfahren) als auch unter Eigennutzeraspekten (Vergleichswertverfahren hier aufgrund fehlender Vergleichspreise nicht anwendbar) bewertet.

Der ermittelte Ertragswert ist unter Berücksichtigung der Datenbasis aussagefähig.

Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt wird für das Bewertungsobjekt Eigentumswohnung WE Nr. 4 im 2. Obergeschoss links, Lützenkirchener Str. 85, 51379 Leverkusen folgender Verkehrswert auf den Wertermittlungstichtag 06.02.2025 geschätzt:

Verkehrswert 85.000,00 €

in Worten: fünfundachtzigtausend €

(incl. Bodenwert)

Informationsdaten: 85.000,00 € : 55,00 m² = rd. 1.550,00 €/m² Wohnfläche)