

ZUSAMMENFASSUNG GUTACHTEN



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

Andrea Brünig

Betriebswirtin VWA

Ö. b. u. v. Sachverständige

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

MRICS

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

DIAZert (LF)

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

REV

Recognised European Valuer (TEGoVA)

des 520,62/10.000 Miteigentumsanteils
(Eigentumswohnung Nr. 2) an dem gemeinschaftlichen
Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten
Grundstücks Myliusstraße 2, 51371 Leverkusen - Bürrig

Amtsgericht Leverkusen, Grundbuch von Bürrig, Gemarkung
Bürrig, Blatt 6522, Flur 4, Flurstück 1285

Der **Verkehrswert / Marktwert** wird zum Stichtag 20.03.2025 geschätzt auf **305.000 €**

Leverkusen, den 22.05.2025

Unser Zeichen: 7325012

Aktenzeichen Gericht: 42 K 52/54



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

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

Kontakt · E-Mail: mail@sv-buero-bruenig.de · Web: www.sv-buero-bruenig.de

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

1 Vorbemerkungen

1.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Gegenstand des Gutachtens, Adresse: Zu bewerten ist die Eigentumswohnung Nr. 2 auf dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück Myliusstraße 2, 51371 Leverkusen - Bürrig mit einem Miteigentumsanteil von 520,62/10.000 verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss und dem Kellerraum im Kellergeschoss mit gleicher Nummer und dem **Sondernutzungsrecht** an der Gartenfläche SN 2 des Sondernutzungsplans Erdgeschoss grün umrandet mit darin enthaltener Terrasse sowie Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. SN 21 des Stellplatzplans.

Auftraggeber: Amtsgericht Leverkusen, Gerichtsstraße 9, 51379 Leverkusen.

Aktenzeichen des Auftraggebers: 42 K 52/54.

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

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

Tag der Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigung fand am 20.03.2025 um 9:15 Uhr statt.

Beendigung der Recherche: 14.05.2025.

Wertermittlungsstichtag: 20.03.2025.

Qualitätsstichtag: 20.03.2025.



2 Grundstücksmerkmale

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

2.1.1 Lagebeschreibung

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen.
Kreis:	Kreisfreie Stadt.
Stadt:	Leverkusen.
Stadtteil:	Bürrig - mit ca. 6.600 Einwohnern.
Myliusstraße:	Die Straße des Bewertungsobjekts ist eine Durchgangsstraße. Das Grundstück befindet sich auf der Ostseite an der Ecke zur Von-Ketteler-Straße sowie zur Straße Am Küchenhof.
Wohn- bzw. Geschäftslage / Lagequalität:	Als Wohnlage geeignet; als Geschäftslage bedingt geeignet.
Umgebungsbebauung:	Zwei-/dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit ausgebauten Dachgeschossen.

2.1.2 Gestalt und Form

Zuschnitt und Topografie:	Niveaugleiches, unregelmäßig geschnittenes und - aus Sicht der Straße – nach Osten ausgerichtetes Grundstück mit einer Straßenfront von ca. 35 m (Am Küchenhof) und ca. 28 m (Myliusstraße) m und einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 37 m. Es handelt sich um ein Eckgrundstück.
---------------------------	--

2.1.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück ist über die Myliusstraße erschlossen. Es handelt sich um eine öffentliche, vollständig fertiggestellte Straße.
Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse in der Straße:	In der Straße liegen Kanal, Wasser, Strom, Fernwärme, Telefon und Glasfaserkabel.
Abgabenrechtlicher Zustand:	Die Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch sind für die vorhandenen Erschließungsmaßnahmen abgerechnet und bezahlt. Die Kommunalabgaben nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) für den Schmutz- und / oder Regenwasserkanal sind ebenfalls abgerechnet und bezahlt. Es sind jedoch grundsätzlich Ausbaubeiträge nach § 8 KAG NW zu zahlen, wenn die Straße nachmalig hergestellt, verbessert oder erweitert werden sollte.
Grenzverhältnisse / nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten:	Das Objekt ist ein freistehendes Gebäude.



Immissionen / benachbarte, Keine.
 störende Betriebe / sonstige
 Beeinträchtigungen:

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Grundbuch

Grundbuchdaten: Der vom Amtsgericht bei Auftragserteilung mitgesandte, unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 23.01.2025 dient diesem Gutachten als Grundlage.

Die Grundakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen.

Bestandsverzeichnis: Miteigentumsanteil von 520,62/10.000 am u. g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss und dem Kellerraum im Kellergeschoss mit gleicher Nummer.

Amtsgericht	Bezirk	Blatt	Gemarkung
Leverkusen	Bürrig	6522	Bürrig

Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung gemäß Grundbuch	Größe
1	4	1285	Gebäude- und Freifläche, Myliusstraße 2	1.343 m²

Grundstücksgröße: **1.343 m²**

Hinweise im Bestandsverzeichnis: Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Eigentumswohnung ist das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche SN 2 des Sondernutzungsplans Erdgeschoss grün umrandet mit darin enthaltener Terrasse sowie das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. SN 21 des Stellplatzplans zugeordnet.

Sonstige Rechte im Bestandsverzeichnis: Keine.

Hinweis: Es wird empfohlen, die Teilungserklärung sowie eine ggf. existierende Gemeinschaftsordnung vor Erwerb zu lesen.

Grundbuchlich in Abt. II gesicherte Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 2: Auflösend bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung für XXX; eingetragen am 14.02.2024 - mittlerweile gelöscht.

Lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 11.12.2024.

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



2.2.2 Planungs- und baurechtliche Situation

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

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

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

Umgebungsbebauung: Zwei-/dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit ausgebauten Dachgeschossen. Das Gebiet weist die Merkmale eines allgemeinen Wohngebiets (WA) auf.

2.2.3 Entwicklungszustand

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

2.2.4 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Derzeitige Nutzung: 3-Zimmer-Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus.

Zukünftige, wirtschaftlichste Folgenutzung: 3-Zimmer-Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus.

2.2.5 Miet- bzw. Pachtverhältnisse

Miet- bzw. Pachtverhältnisse: Das Bewertungsobjekt wird selbstgenutzt.



3 Das Gebäude

3.1 Gebäudebeschreibung des Gemeinschaftseigentums

3.1.1 Bauweise, Baukonzeption, Baujahr

Art des Gebäudes:	Freistehendes, unterkellertes, 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss (16 Wohneinheiten) und drei Fertiggaragen; aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentum.	
Art des Konstruktionssystems:	Vermutlich Wandbausystem.	
Art der Hauptbaustoffe:	Massivbaukonstruktion – Mauerwerk bzw. Betonwände vermutlich aus Beton, Hohlblocksteinen, Kalksandsteinen, Porenbeton.	
Art der Gebäudeerrichtung:	Mauerwerksbau.	
Bauakte:	Die übergebenen Bauzeichnungen datieren aus dem Jahre 2017. Die Bauakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen.	
Historie:	Nach Auskunft der Eigentümerin ergibt sich in etwa folgende Entwicklung:	
	Baugenehmigung:	Unbekannt
	Rohbauabnahme:	Unbekannt
	Schluss- bzw. Gebrauchsabnahme:	Unbekannt
	Abgeschlossenheitsbescheinigung:	05.07.2017
	Teilungserklärung:	21.04.2017 und 24.07.2017
	Ursprungsbaupjahr ¹ :	2019

3.1.2 Ausstattung und Ausführung

Fassade:	Gemäß Baubeschreibung Mauerwerk bzw. Betonwände mit Wärmedämmverbundsystem, organischem oder mineralischem Putz und weißem Anstrich.
Dach:	Flachdächer aus Stahlbeton oder Holzkonstruktion, Dämmung als Umkehrdämmung und Bekiesung, ggfs. Ausführung in Sperrbeton.
Keller:	Teilunterkellerung. Stahlbeton in glatter Schalung bzw. Mauerwerk mit Fugenglattstrich, diverse Wandflächen gedämmt gemäß Vorgabe des Wärmeschutznachweises.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken aus Ortbeton oder als glatte Plattendecken, Unterseite mindestens in Q2-Qualität.
Hauseingangsbereich:	Hauseingangstür aus kunststoffbeschichtetem Aluminium in anthrazit mit Isolierverglasung; Türsprech- und Videoanlage; Briefkästen außen links in die Fassade eingelassen; Außenbeleuchtung;

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



Eingangsüberdachung aus Glas; ebenerdiger Eingang.

Treppenhaus: Einläufige gerade Stahlbetontreppenanlage mit Natursteinbelag und Handläufen aus Edelstahl. Die Treppe zum Kellergeschoss ist ebenso gestaltet.

Heizung: Niedertemperatur Fußbodenheizung – (Fernwärme).
Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen im Vordach, Balkone. Keine Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss.
Gemeinschaftseigentum:

Außenanschlüsse am Gebäude: Lichtauslass im vorderen Hausbereich.

Technische Einrichtungen: Aufzugsanlage der Marke Schindler.

3.1.3 Nutzungseinheiten

Nutzungseinheiten: 16 Wohneinheiten, 3 Fertiggaragen und 13 PKW-Stellplätze im Freien.

3.1.4 Zustand

Ausstattung: Im Durchschnitt gehobene Ausstattung.

Pflegezustand: Die Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand.

Baumängel am Gemeinschaftseigentum: Keine ersichtlichen.

Bauschäden und Maßnahmen, die zu Investitionen führen am Gemeinschaftseigentum: Keine ersichtlichen.

3.1.5 Energetischer und technischer Zustand

Energetische Ausstattung: Die energetische Ausstattung ist neuwertig. Ökologische Gesichtspunkte wurden berücksichtigt.

Energieausweis: Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bestimmt in den §§ 79 – 88 die Vorschriften für die Erstellung von Energieausweisen. Demgemäß sind Energieausweise für Neubauten sowie Energieausweise für Bestandsgebäude bei Verkauf und Neuvermietung von Nöten. Es sind bedarfs- und verbrauchsorientierte Energieausweise zu unterscheiden. Der bedarfsorientierte Energieausweis ist immer zulässig, verbrauchsorientierte Energieausweise sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

Mit Datum vom 05.07.2019 wurde für das Haus ein Energieausweis auf der Basis des Energieverbrauchs erstellt. Er stuft das Haus mit einem Endenergiebedarf² von 58,4 kWh/(m² x a) [Kilowattstunden pro

² Der Endenergiebedarf ist die berechnete jährliche Energiemenge, die bei deutschlandweit gemittelten Klimaverhältnissen zur Deckung des Heizwärmebedarfs, des Trinkwasserwärmebedarfs sowie des technischen Lüftungs- und Kühlungsbedarfs einschließlich der Verluste der Anlagentechnik benötigt wird; dies bezogen auf die normierte Rauminnentemperatur. Wie



Quadratmeter pro Jahr] und einem Primärenergiebedarf³ von 39,6 kWh/(m² x a) ein. Der Energieverbrauch für die Warmwassergewinnung ist enthalten.

Damit hat das Gebäude den Energietyp A bis B der Skala von A+ (< 25 kWh/(m² x a) bis H (> 250 kWh/(m² x a)) und kann als Niedrigenergiegebäude bezeichnet werden.

Forderungen der Bundes-immissionsschutz-Verordnung und des Gebäudeenergiegesetzes (GEG):

Für die Erfüllung dieser diversen Forderungen ist die WEG-Verwaltung zuständig. Es wird davon ausgegangen, dass diese diesbezüglich regelmäßig tätig wird.

Forderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG):

§ 47 Gebäudeenergiegesetz (Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes) - auszugsweise

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

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

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

Die Heizungsleitungen im Kellergeschoss und / oder anderen unbeheizten Räumen sind gedämmt.

Barrierefreiheit:

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

groß diese Energiemenge tatsächlich ist, hängt von den Lebensgewohnheiten der Gebäudebenutzer und den jeweiligen örtlichen Klimaverhältnissen ab. Rückschlüsse auf die energietechnischen Qualitäten eines Gebäudes sind auch anhand von dokumentiertem Strom-, Öl-, Gas-, etc. Verbrauch möglich.

³ Der Primärenergiebedarf berücksichtigt neben dem Endenergiebedarf für Heizung und Warmwasser auch die Verluste, die von der Gewinnung des Energieträgers an seiner Quelle über Aufbereitung und Transport bis zum Gebäude und der Verteilung sowie Speicherung im Gebäude anfallen. Man kann ihn auch als die Umweltwirkung eines Gebäudes bezeichnen.



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

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

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

3.1.6 Nebengebäude

Garage: 3 Fertiggaragen.

3.1.7 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Haus ist an Kanal, Wasser, Strom, Fernwärme, Telefon und Glasfaserkabel angeschlossen.

Befestigte Flächen: Die Zuwegung und die Stellplatzfläche sind mit Verbundsteinpflaster befestigt.

Einfriedungen: Vielfach Zaunanlagen um das Gebäude; auch der überdachte Fahrradstellplatz ist eingezäunt.

Gartenanlage und Aufwuchs: Büsche, Zierpflanzen sowie niedere Gehölze.
Die Gärten stehen im Sondernutzungsrecht der jeweiligen Erdgeschoss-Wohnungen.

3.1.8 Allgemeine Beurteilung der Gesamtanlage

Resümee: Teilunterkellertes, dreigeschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschoss, aufgeteilt in 16 Eigentumswohnungen. Das Gebäude wurde 2019 in gehobenem Standard errichtet und in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Es sind drei Garagen und 13 PKW-Stellplätze vorhanden.

3.2 Beschreibung der Eigentumswohnung (Sondereigentum)

3.2.1 Ausstattung und Ausführung

Lage der Eigentumswohnung im Gebäude / Orientierung: Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoss rechts und ist im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Raumaufteilung: Flur/Garderobe, Bad, zwei Schlafzimmer, Wohnen/Essen/Kochen, Abstellkammer, Terrasse und Gartenfläche.

Wohnungseingangstür: Kunststoff beschichtete Eingangstür mit Schallschutznachweis und mittigem Spion in Stahlzarge; Sicherheitsbeschlag für Profilzylinder; Edelstahltürgriff.

Fenster: Kunststofffenster mit Wärmedämmverglasung (teils bodentiefe



	Fenstertüren); Rollläden aus Kunststoff, welche elektrisch betrieben sind.
Innentüren:	Kunststoffbeschichtete Zimmertüren in Stahlzargen und eine Ganzglastür.
Fußböden:	Die Wohnung ist komplett dunkel gefliest.
Innenansichten der Wände und Decken:	Wände: Putz mit weißem Anstrich. Decken: Untergrundbehandlung in Q3, Anstrich in weiß.
Elektroinstallationen:	Pro Raum eine Deckenbrennstelle und mehrere Steckdosen sowie Fernsehanschlüsse in allen Wohn-/Schlafräumen.
Heizkörper:	Fußbodenheizung mit Raumthermostaten. Wärmemengenzähler sind vorhanden.
Sanitärinstallationen:	Ein Bad mit ebenerdiger Dusche, Toilette und Waschtisch; Boden anthrazit gefliest; Wände teils raumhoch hell gefliest; Sanitärobjekte in weiß; die Belüftung erfolgt über einen elektrischen Lüfter. Wassermengenzähler sind vorhanden. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich im Abstellraum.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Fernheizung.
Küchenausstattung:	Die Küche ist gefliest und verfügt an einer Wand über einen Fliesen- spiegel. Die Kücheneinrichtung ist nicht im Verkehrswert enthalten.
Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen im Sondereigentum:	Keine.
Terrasse:	Die Terrasse ist mit Betonsteinplatten (40 cm x 40 cm) befestigt. Licht, Strom und Wasseranschluss sind vorhanden; zudem ein Anschluss für eine elektrisch betriebene Markise. Rasen und Pflanzflächen neben der Terrasse. Sie ist nach Süden zur Straße Am Küchenhof ausgerichtet.
Kellerraum im Sondereigentum:	Abschließbarer Aluminiumverschlag mit Licht und Stromanschluss.
Belüftungsmöglichkeiten:	Die Belüftung erfolgt in der Regel über übliche Fenster mit Dreh-/Kipp- mechanismus, vielfach raumhohe Verglasung. Das Bad verfügt über einen elektrisch betriebenen Lüfter.
Beschattungsmöglichkeiten:	Es sind an allen Fenstern Rollläden vorhanden.
Pflegezustand:	Die Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten, neuwertigen Zustand.



Baumängel am
Sondereigentum: Keine ersichtlichen.

Bauschäden und Maßnah-
men am Sondereigentum,
die zu Investitionen führen: Keine ersichtlichen.

3.2.2 Sondernutzungsrechte und sonstige Besonderheiten

Sondernutzungsrecht: Sondernutzungsrechte sind besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes. Sie gelten Dritten gegenüber lediglich, wenn sie in der Teilungserklärung vereinbart oder im Grundbuch vermerkt sind.
Der Eigentumswohnung ist das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche SN 2 des Sondernutzungsplans Erdgeschoss grün umrandet mit darin enthaltener Terrasse sowie Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. SN 21 des Stellplatzplans zugeordnet.

3.2.3 Allgemeine Beurteilung der Wohnung

Resümee: Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2 befindet sich im Erdgeschoss rechts. Sie verfügt über Diele, Bad, zwei Schlafzimmer, offenen Wohn-/Ess-/Kochbereich und eine Abstellkammer. Zur Wohnung gehören eine Terrasse mit Gartenbereich, ein Kellerraum und ein PKW-Stellplatz.



4 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

4.1 Grundstücksgroße

Das Grundstück hat eine Größe von **1.343 m²**

4.2 Bebaute Fläche

Die bebaute Fläche ist die mit Gebäuden bebaute Grundstücksfläche: **450 m²**

4.3 Geschossfläche

Die Geschossfläche bemisst sich, nach § 20, Abs. 3, S. 1 Baunutzungsverordnung, nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.

Seit 1990 gilt nach der BauNVO 1990 und 2013, dass Aufenthaltsräume im Dachraum oder in Kellergeschossen (die nicht Vollgeschosse sind) einschließlich der zu ihnen führenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen sind.

Im vorliegenden Fall beträgt die Geschossfläche: **1.583 m²**

4.4 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19, Abs. 1 Baunutzungsverordnung gibt an, wie viel Quadratmeter bebaute Fläche je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

Die GRZ des Bewertungsobjektes beträgt:

$$\frac{\text{Bebaute Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{450 \text{ m}^2}{1.343 \text{ m}^2} = \mathbf{0,3}$$

4.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl nach § 20, Abs. 2 Baunutzungsverordnung gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

Die GFZ des Bewertungsobjektes beträgt:

$$\frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{1.583 \text{ m}^2}{1.343 \text{ m}^2} = \mathbf{1,2}$$

4.6 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die wertrelevante Geschossflächenzahl ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung definiert und hat daher lediglich im Rahmen der Bodenwertermittlung eine Aussagekraft. Sie ist anderweitig nicht von Nutzen. Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden explizit keine Anwendung.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt, dass alle oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen anzusetzen sind. Ausgebaute und ausbaufähige Dachgeschosse werden zu 75 % berücksichtigt; Mansardgeschosse zu 100 %, Staffelgeschosse zu 100 %. Kellergeschosse finden Berücksichtigung, wenn ihre Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt; in Hanglage gilt das unterste Geschoss in der Regel als oberirdisches Geschoss.



Die WGFZ des Bewertungsobjektes beträgt:

$$\frac{\text{Wertrelevante Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{1.715 \text{ m}^2}{1.343 \text{ m}^2} = \mathbf{1,3}$$

4.7 Brutto-Grundfläche (BGF)

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

Brutto-Grundfläche Wohnhaus: **1.997 m²**

Brutto-Grundfläche Garagen: 54 m²

4.8 Wohn- bzw. Nutzflächen

Gesamte Wohnfläche: unbekannt

Die zu bewertende Eigentumswohnung hat eine Wohnfläche von 64 m²

Nutzfläche (Kellerraum): 5 m²

4.9 Rohertrag

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist selbstgenutzt.

4.10 Aufstellung der Hausgelder

Von der WEG-Verwaltung wurden uns folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: Teilungserklärung, letzte Hausgeldabrechnung, aktueller Wirtschaftsplan, Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen. Auf diesen Daten basieren die folgenden Angaben:

Hausgeld

- insgesamt pro Monat: **345,00 €**
 - pro Quadratmeter pro Monat: **5,39 €**

Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2024: **13.733,33 €**

Auf die zu bewertende Wohnung entfallen hiervon anteilig: **714,98 €**

Jährliche Zuführung zur Rücklage: **2.000,00 €**

In Bezug auf die zu bewertende Eigentumswohnung sind das anteilig

- insgesamt pro Jahr: **104,12 €**
 - pro Quadratmeter pro Jahr: **1,63 €**

Verhältnis der Rücklage zur jährlichen Zuführung: **6,9-fache**

Verwalter der Eigentümergemeinschaft:



Immo-Partner Haus- und Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Konrad-Adenauer-Straße 58, 46535 Dinslaken.

4.11 Anteilige Grundstücksfläche der Eigentumswohnung

Entsprechend dem Miteigentumsanteil von 520,62/10.000 entfällt auf die Eigentumswohnung eine anteilige Grundstücksfläche von **70 m²**



5 Wertermittlung

5.1 Grundsätze der Wertermittlung in Deutschland

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

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

In Deutschland gilt zudem seit 2010⁴ die Immobilienwertermittlungsverordnung (kurz **ImmoWertV**), welche letztmalig zum 01.01.2022 überarbeitet wurde. Sie hat faktische Bindungswirkung, wenn ihr weder Rechtsvorschriften noch die konkrete Zweckbestimmung der Verkehrswertermittlung entgegenstehen. Im September 2023 wurden zudem die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (kurz **ImmoWertA**) erlassen, welche rechtlich gesehen eine Verwaltungsvorschrift darstellen.

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

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

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

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



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

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

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



5.2 Eingangswerte für die Bodenwertermittlung

5.2.1 Erläuterungen

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

5.2.2 Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Der vom Gutachterausschuss für Grundstücke in der Lage des Bewertungsobjekts abgeleitete Bodenrichtwert zum 01.01.2025 mit folgender Definition: W II-IV 1,0, d. h. zwei- bis viergeschossiger Geschosswohnungsbau mit einer Geschossflächenzahl von 1,0, erschließungsbeitragsfrei liegt bei **440,00 €/m²**.

5.2.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

Die Merkmale des vorgenannten Richtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks bis auf den Wertermittlungstichtag und die wertrelevante Geschossflächenzahl hinreichend genau überein. Als Ausgangsbasis für die weitere Berechnung wird der vom Gutachterausschuss abgeleitete Wert von 440,00 €/m² verwandt, der im Folgenden schrittweise umgerechnet wird.

5.3 Ermittlung des Bodenwerts

5.3.1 Ermittlung des objektspezifisch angepassten, relativen Bodenwerts (€/m²)

Wertbeeinflussende Abweichungen:

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2025		440,00 €/m ²
Bodenwertsteigerung in Prozent pro Jahr	0,00 %	
Differenz der Tage zwischen Richtwert und Stichtag	78 / 365	0,00 €/m ²
Angepasst an die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag		440,00 €/m ²
Anpassung an den Zustand des Bewertungsgrundstücks		
· GFZ-Umrechnung	10,00 %	44,00 €/m ²
	Summe	484,00 €/m ²
Objektspezifischer, relativer Bodenwert am Stichtag	rund	484 €/m²

5.3.2 Ermittlung des absoluten Bodenwerts

Auf der Grundlage des relativen Bodenwerts wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 20.03.2025 wie folgt berechnet:

Die Grundstücksfläche mit einer Größe von 1.343 m² multipliziert mit dem relativen Bodenwert in Höhe von 484 €/m² hat einen absoluten, objektspezifisch angepassten Bodenwert von **650.012 €**.

Bei einem Miteigentumsanteil für die Eigentumswohnung von 520,62/10.000 liegt der anteilige Bodenwert der Eigentumswohnung bei **rund 33.841 €**.

Damit wird jeder Quadratmeter der 64 m² Wohnfläche durchschnittlich mit rund 529 € durch den Bodenwert belastet.



5.4 Berechnung des Verfahrenswerts im Ertragswertverfahren / Ertragswert

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert wird zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 wie folgt ermittelt:

		<u>Eigentumswohnung</u>
Rohertrag		9.168 €
Bewirtschaftungskosten	–	<u>1.487 €</u>
Reinertrag	=	7.681 €
Bodenwertverzinsung - 2,00 % vom objektspezifischen anteiligen Bodenwert 33.841 €	–	<u>677 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ⁵	=	7.004 €
Barwertfaktor - bei 2,00 % Liegenschaftszinssatz und 74 Jahren Restnutzungsdauer	×	<u>38,45066</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	≈	269.308 €
Objektspezifischer anteiliger Bodenwert der Eigentumswohnung	+	<u>33.841 €</u>
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert nach Marktanpassung	=	303.149 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	+/-	<u>0 €</u>
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert	≈	303.149 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	+/-	<u>0 €</u>
Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert	≈	303.149 €
Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert der Eigentumswohnung	rund	303.000 €

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



6 Verkehrswert / Marktwert

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren wurde mit 303.000 € ermittelt.

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

Die Wertermittlung von Immobilien keine exakte mathematische Berechnung. Modelle können nicht alle in der Praxis auftretenden Gegebenheiten abdecken, so dass jede Immobilie individuell und sachverständig als Einzelfall zu betrachten, zu beurteilen und zu würdigen ist. Wertungen und Schätzungen, welche auf der Erfahrung des Sachverständigen beruhen, sind unvermeidbar. Daher wird der Verkehrswert sachverständig auf volle 5.000 € gerundet.

Der Verkehrswert / Marktwert für die Eigentumswohnung Nr. 2 auf dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück Myliusstraße 2, 51371 Leverkusen - Bürrig wird zum Wertermittlungstichtag 20.03.2025 geschätzt auf

305.000 €

(Dreihundertfünftausend Euro).

Das entspricht bei 64 m² Wohnfläche einem Wert von 4.766 €/m² oder dem 33,3-fachen Jahresrohertrag und dem 39,7-fachen Jahresreinertrag.



Fotos - Ansichten und Garten⁶



⁶ Aus Datenschutz- und Persönlichkeitsgründen werden in dieser Zusammenfassung keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

