

Dipl.-Ing. Bärbel Knäuper

Architektin AKNW

Geprüfte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

(GIS-Sprengnetter-Akademie)

Marie-Schlei-Str. 41

51375 Leverkusen

Telefon: 0214/500 4171

Telefax: 0214/500 7039

E-Mail: info@knaeuper.com

Datum: 15.01.2016

Az.: **042 K 149/14**

Dies ist eine Internet-Version des Gutachtens.

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

GUTACHTEN

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

Teileigentumseinheiten T4, T5 und T6 in 51373 Leverkusen, Wiesdorfer Platz 6-88 (gerade), Wöhler Str. 7:

- 1.) **18.562/1.000.000 Miteigentumsanteil**, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **gewerblichen Einheit L4 (Ladenlokal)** gelegen im EG und 1.UG, im Aufteilungsplan 1, 2 und 3 mit **T4** bezeichnet.
- 2.) **5.900/1.000.000 Miteigentumsanteil**, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **gewerblichen Einheit L5** gelegen unter der Schrägstraße im EG, im Aufteilungsplan 3 mit **T5** bezeichnet
- 3.) **21.770/1.000.000 Miteigentumsanteil**, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **gewerblichen Einheit L6** gelegen in der Schrägstraße im 1.UG, EG und 1.OG, im Aufteilungsplan 1, 2, 3 und 4 mit **T6** bezeichnet



Der **Verkehrswert der Teileigentumseinheiten** wurde zum Stichtag 08.07.2015 ermittelt mit insgesamt rd.

890.000,00 €.

Ausfertigung Nr. Internetversion

Das Original-Gutachten besteht aus 80 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 29 Seiten.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation.....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus	14
3.3	Außenanlagen.....	16
3.4	Beurteilung der Gesamtanlage.....	16
3.5	Sondereigentum an den gewerblichen Einheiten T4, T5, T6	17
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	22
4	Ermittlung des Verkehrswerts	27
4.1	Grundstücksdaten	27
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	27
4.3	Bodenwertermittlung	28
4.4	Ertragswertermittlung	29
4.5	Resümee / Fazit.....	38
4.6	Anmerkung zu den Besonderheiten des Bewertungsobjekts	38
5	Verkehrswert	39
6	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	40
7	Glossar	41
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	43
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	43
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten.....	44
9	Verzeichnis der Anlagen	44
10	Anlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte: **3 Teileigentumseinheiten** (Ladenlokale im Erd- und 1. Obergeschoss mit Lagerräumen im Untergeschoss) in einem Wohn- und Geschäftshauskomplex, die teilweise als räumliche und wirtschaftliche Einheit verbunden wurden.

Objektadresse: Wiesdorfer Platz, 70, 72, 34e
51373 Leverkusen

1.)
Grundbuchangaben: Grundbuch von Wiesdorf, **Blatt 805**
18.562/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Katasterangaben: Gemarkung Wiesdorf, Flur 7, Flurstück 134,
Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen
Wiesdorfer Platz 6, 6a, 6c, 6d, 6e, 10, 10a, 10 b, 12, 14,
16 88, Wöhler Str. 7 , groß : 23.843 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der gewerblichen Einheit L4 (Supermarkt) gelegen unter dem Wohnblock C an der Wöhlerstraße im Erdgeschoss und den dazugehörigen Nebenräumen im 2. Untergeschoss (Aufzugschacht) und 1. Untergeschoss, im Aufteilungsplan 1, 2 und 3 mit **T4** bezeichnet.

2.)
Grundbuchangaben: Grundbuch von Wiesdorf, **Blatt 806**
5.900/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Katasterangaben: wie vor
verbunden mit dem Sondereigentum an der gewerblichen Einheit L5 gelegen unter der Schrägstraße im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan 3 mit **T5** bezeichnet.

3.)
Grundbuchangaben: Grundbuch von Wiesdorf, **Blatt 807**
21.770/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Katasterangaben: wie vor
verbunden mit dem Sondereigentum an der gewerblichen Einheit L6 belegen in der Schrägstraße im 1. Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss im Aufteilungsplan 1, 2, 3 und 4 mit **T6** bezeichnet.

Bei den drei zu bewertenden Teileigentumseinheiten handelt es sich größtenteils um eine räumliche und wirtschaftliche Einheit. Die Bewertung erfolgt daher als **Gesamtbewertung**. Die Einzelausweisung gemäß den Bestimmungen des §61 ZVG erfolgt separat.

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Leverkusen Abt. 042 Gerichtsstr. 9 51379 Leverkusen Auftrag vom 20.01.2015 (T4, T5) und 17.04.2015 (T6)
Eigentümer gem. Abt. I:	XXXXXXXX
WEG-Verwalter:	Property First Hauptstraße 119 51375 Leverkusen
Zwangsverwalterin:	Für die Einheiten T4 und T5: Frau Rechtsanwältin Rania Kour , Krieler Str. 21, 50935 Köln

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung Laut Beschluss vom 20.04.2015 werden die Verfahren zur Zwangsversteigerung mehrerer Gewerbeeinheiten mit den Aktenzeichen 042 K 149/14 (T4), 042 K 150/14 (T5) und 042 K 29/15 (T6) gemäß §18 ZVG verbunden und unter dem Aktenzeichen 042 K 149/14 fortgeführt.
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	08.07.2015 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	05.03.2015 sowie 08.07.2015
Umfang der Besichtigung:	Kellerräume T4 und T6 im Untergeschoss, Verkaufsräume und Nebenräume der Einheiten T4, T5 und T6 soweit zugänglich im Erdgeschoss (Zugang Wiesdorfer Platz, Luminaden), Verkaufsraum T6 im 1. Obergeschoss (Zugang von der Schrägstraße)
Teilnehmer am Ortstermin:	05.03.2015 bis ca. 10:45 Uhr Frau Rechtsanwältin Kour (Zwangsverwalterin), der Hausmeister sowie die Sachverständige 08.07.2015 der Hausmeister sowie 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">• Grundbuchauszüge vom 20.01.2015 (T4, T5) und 16.04.2015 (T6)• Beschlagnahmeberichte der Zwangsverwalterin vom 18.12.2014 (T4, T5) und 19.05.2015 (T6)

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Bauzeichnungen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung, Aufteilungsplan 2, 3, 4 (Grundrisse T4, 5, 6)
- Grundrisszeichnungen zur Nutzungsänderung des Erdgeschosses vom 12.06.2013 (Architekturbüro W. Gerlach)
- Flächenermittlung nach DIN277 für T4, T5 und T6 im Erdgeschoss gesamt (Architekturbüro W. Gerlach)
- Energieausweis
- Auskünfte vom WEG-Verwalter (Wirtschaftspläne und Hausgeldabrechnungen der Jahre 2012, 2013; 2014; Protokolle, Auszug Beschlussbuch)
- Dauernutzungsvertrag zwischen AMBV¹ und Eigentümergemeinschaft bzgl. einer Erweiterungsfläche im EG
- Dauernutzungsvertrag zwischen Eigentümer und Eigentümergemeinschaft bzgl. einer Erweiterungsfläche im 1. OG (T6)
- Mietvertrag Centershop
- Auskünfte von Fachämtern (Planungsrecht, Baulastenauskunft, Altlastenauskunft, Anliegerbescheinigung)

1.4 Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss

- a) Führung eines Gewerbebetriebes: Augenscheinlich und gemäß vorliegendem Mietvertrag vom 03.07.2006 wird in den zu bewertenden Räumlichkeiten im Erdgeschoss Wiesdorfer Platz 72/Luminaden ein Einzelhandelsgeschäft (Haushaltswaren, Waren aller Art, Bezeichnung: „Centershop“) betrieben.
- b) Zubehörteile: Das zur Betriebsführung benötigte Inventar, wie Regale, Einkaufswagen, Kassen etc. ist gemäß Recherche Eigentum des Mieters und wird daher, vorbehaltlich einer Prüfung und Ergänzung, nicht als Zubehör bewertet.
- c) Lage- und Gebäudepläne: sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt.
- d) Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen: Nach Rücksprache mit dem Fachbereich Bauaufsicht der Stadt Leverkusen (Herr Grabowski) im Februar 2015 war die Baugenehmigung vom 12.06.2013 für die Nutzung des Ladenlokals „Centershop“ mit einer aufschiebenden Bedingung belegt, da noch verschiedene Bedingungen aus dem Bauschein zu erfüllen waren. So fehlte noch die Bescheinigung des Brandschutzkonzeptherstellers und diverse Mängel waren zu beheben. Im Rahmen der Zwangsverwaltung konnte die Umsetzung des Brandschutzkonzeptes zu Ende geführt werden. Die Bescheinigung des Brandschutzkonzeptherstellers liegt der Baubehörde seit März 2015 vor.

¹ Atrium-Mall Betriebs- u. Vermietungsgesellschaft

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich die Baugenehmigung dann jedoch nur auf die zum Stichtag vorgefundene Nutzung bezieht, bei der die Teileigentumseinheiten T4, T5 und T6 im Erdgeschoss eine räumliche Einheit bilden (hier Teilbereich 1) und im Zusammenhang als Einzelhandelsgeschäft von Centershop genutzt werden.

e) Lichtbilder: sind dem Gutachten in den Anlagen beigefügt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl:

Leverkusen:

(ca. 163.000 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. Wichtigster Arbeitgeber sind die Bayer-Werke. 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.

Stadtteil Wiesdorf:

(ca. 22.500 Einwohner)

Als Stadtzentrum Leverkusens grenzt Wiesdorf an Rheindorf, den Rhein, Köln-Flittard, Manfort, Küppersteg und Bürrig. Neben Rathaus, Forum, Erholungshaus, Musikschule, St. Josef-Krankenhaus, Bahnhof Mitte und einer Fußgängerzone ist in Wiesdorf auch das Bayerwerk angesiedelt.

Demographische Situation³:

Laut der im Juli 2012 veröffentlichten Studie der Bertelsmannstiftung wird Leverkusen dem Demographietyp 7 „*Urbane Zentren mit heterogener wirtschaftlicher und sozialer Dynamik*“ zugeordnet.

Erläuterungen zu diesem Demographietyp finden Sie im Internet unter www.wegweiser-kommune.de

Laut den amtlichen Prognosen des Landesamtes für Daten und Statistik IT NRW wird die Bevölkerung in Leverkusen bis zum Jahr 2030 um etwa 0,2% abnehmen.

Das Durchschnittsalter betrug laut Bericht der Bertelsmanns-Stiftung 2012 ca. 44,1 Jahre und wird bis 2030 auf ca. 46,5 Jahre ansteigen.

² Quelle: Wirtschaftsförderung Leverkusen Zahlen, Daten Fakten Stand 08/2014

³ Quelle. Wegweiser-Kommune, Bertelsmann-Verlag

Statistische Eckdaten ⁴ :	Kaufkraftkennziffer (2014)	105,4
	Zentralitätskennziffer (2014)	115,6
	Arbeitslosenquote (06/2014)	8,6 %

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:

Köln (ca. 15 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Düsseldorf (ca. 35 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 8 (ca. 0,5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A 1, A 3, AS Leverkusen-Zentrum (ca. 1,5 km entfernt)

Bahnhof:

Leverkusen-Mitte (ca. 0,3 km entfernt)

Flughafen:

Köln/Bonn (ca. 35 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Fußgängerzone im Stadtzentrum von Leverkusen, im sogenannten Wohn- und Geschäftshauskomplex „**Stadtmitte A**“.

Die Anfahrt erfolgt auf der Nordseite über die Wöhler Straße und westlich über die Nobelstraße. Parkmöglichkeiten befinden sich in der öffentlichen Tiefgarage unter der Stadtmitte A sowie in gebührenpflichtigen Parkbuchten.

Der Bahnhof und der Busbahnhof sind 10 Gehminuten vom Objekt entfernt. Die Autobahnanbindung in Richtung Düsseldorf und Köln ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Aufgrund der Zentrums Lage ist die Geschäftslage grundsätzlich als gut bis sehr gut zu bezeichnen.

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

Das rd. 24.000 m² große Areal wurde ca. 1970-72 mit mehreren Geschäfts-, Büro- und Wohnhauseinheiten bebaut. Unter anderem befinden sich dort

- mehrere ein- bis dreigeschossige Ladenlokale (u.a. Kaufhof),
- diverse Gastronomiebetriebe im 1.UG u. EG,
- ein ehemaliges Hotel, welches als Alten-Pflegeresidenz umgenutzt wurde,
- eine Tankstelle
- vier bis zu 13-geschossige Wohnblöcke.

⁴ Quellen: Wirtschaftsförderung Leverkusen, Statistikstelle Stadt Leverkusen

Der gesamte „Stadtmitte A“ Bereich ist mit einem Parkgeschoss und einem Andienungs- und Lagergeschoss unterkellert. Die Nutzung auf diesem und auch auf den angrenzenden Grundstücken ist überwiegend gewerblich.

Zum Wertermittlungsstichtag sind einige (strukturelle und dauerhafte) Leerstände, insbesondere seit der Eröffnung der Rathausgalerie im Frühjahr 2010, in den Ladenlokalen zu verzeichnen.

Beeinträchtigungen/ Immissionen: keine feststellbar, die die Nutzung des Objektes beeinträchtigen.

Topografie: ebenes Gelände

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:

ca. 200 m;

mittlere Tiefe:

ca. 110 m;

Grundstücksgröße:

Flurst. Nr.: 134 Größe: 23.843 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Das Grundstück wird von der Südseite „Wiesdorfer Platz“ über die Fußgängerzone erschlossen. Nördlich grenzt das Grundstück an die 4-spurige Wöhler Straße, von wo aus auch die Tiefgarage und die Tankstelle angefahren werden. Westlich grenzt das Grundstück an die Nobelstraße.

Straßenausbau:

Die ca. 12 m breite Fußgängerzone ist mit Betonsteinpflaster und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Die Wöhler Straße ist mit Asphalt, beidseitigen Gehsteigen, Verkehrsinseln, Beleuchtung und Straßenbegrünung voll ausgebaut.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas, Wärme aus öffentlicher Versorgung (Fernwärme), Telefonanschluss; Kanalanschluss

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Alllasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 09.01.2013⁵ befindet sich das Flurstück 134 im Bereich einer Fläche, die der-

⁵ Stadt Leverkusen Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde

zeit mit nachfolgender Bezeichnung im Bodenschutz-/ Altlastenkataster eingetragen ist:

Flächenbezeichnung : Tankstelle DEA
 Flächennummer: SW3005
 Flächenstatus: Altlastverdächtige Fläche/
 Verdachtsfläche

Flächenbezeichnung : Chemische Reinigung
 Wiesdorfer Platz 76
 Flächennummer: SW2094
 Flächenstatus: Altlastverdächtige Fläche/
 Verdachtsfläche

Flächenbezeichnung : Chemische Reinigung
 Wiesdorfer Platz
 Flächennummer: SW2093
 Flächenstatus: Noch keine Verdachtsbe-
 wertung

Es handelt sich hier offensichtlich um einen Verdacht hinsichtlich nutzungsspezifischer Verunreinigungen (Reinigung, Tankstelle). Es kann, vorbehaltlich einer Prüfung, davon ausgegangen werden, dass eine mögliche Wertbeeinflussung bereits im Bodenwert eingeflossen ist.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegen Grundbuchauszüge vom 20.01.2015 und 16.04.2015 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II der Teileigentumsgrundbücher von Wiesdorf, folgende Eintragungen:

Blatt 805:

lfd. Nr. 1-4) gelöscht

lfd. Nr. 5) Verfügungsbeschränkung der Eigentümerin gem. § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative der Insolvenzordnung... eingetragen am 20.07.2004

lfd. Nr. 6) gelöscht

lfd. Nr. 7) Über das Vermögen des Schuldners ist durch Beschluss vom 16.08.2004 das Insolvenzverfahren eröffnet, eingetragen am 20.08.2004

lfd. Nr. 8) Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 20.11.2014

lfd. Nr. 9) Zwangsverwaltungsvermerk, eingetragen am 20.11.2014.

Blatt 806:

lfd. Nr. 1-4) gelöscht

lfd. Nr. 5) Verfügungsbeschränkung der Eigentümerin gem. § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative der Insolvenzordnung... eingetragen am 20.07.2004

lfd. Nr. 6) gelöscht

lfd. Nr. 7) Über das Vermögen des Schuldners ist durch Beschluss vom 16.08.2004 das Insolvenzverfahren eröffnet, eingetragen am 20.08.2004

lfd. Nr. 8) Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 20.11.2014

lfd. Nr. 9) Zwangsverwaltungsvermerk, eingetragen am 20.11.2014.

Blatt 807:

lfd. Nr. 1-7) gelöscht

lfd. Nr. 8) Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 03.03.2015

Die Belastungen in Abt. II werden gemäß den Bestimmungen des Zwangsversteigerungsgesetzes bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Der Rechtspfleger wird bei der Durchführung der Versteigerung ggf. einen entsprechenden Ersatzwert nach den §§50-51 ZVG festsetzen.

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.

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 schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis von Leverkusen enthält folgende Eintragungen:

Blatt 63: 1. Verpflichtung, das Betanken der Lagerbehälter durch Tankfahrzeuge nur in der verkehrsarmen Zeit - nachts zwischen 0.00 Uhr und 4.00 Uhr – vornehmen zu lassen, eingetr. 27.07.1972

2. Verpflichtung im Sinne der Verpflichtungserklärung vom 17.12.1997 zu Gunsten des Bauvorhabens Sievernich, Hauptstr. 38 werden in der Tiefgarage des Flurstücks 134 zwei Pkw-Stellplätze einschl. Zufahrt freigehalten (**Stellplatzbaulast**), eingetr. 23.12.1997

Blatt 14: 1. **Abstandflächenbaulast** zugunsten des sechsgeschossigen Baukörpers Hertie....eingetr. 31.05.1965.

Die v.g. Eintragungen haben keinen direkten Werteeinfluss auf das hier zu bewertende Teileigentum.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (**M**) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 112/I "Wiesdorf Stadtmitte" folgende Festsetzungen:

MK = Kerngebiet;
GRZ = 1,0 (Grundflächenzahl);
GFZ = 2,5 (Geschossflächenzahl);
g = geschlossene Bauweise

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei⁶.

⁶ Telefonische Auskunft Stadt Leverkusen Tiefbauamt v. 14.07.2015

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit mehreren Geschäftshäusern, 4 Wohnblöcken, einer Pflegeresidenz, einer öffentlichen Tiefgarage und einer Tankstelle bebaut. Das Objekt Wiesdorfer Platz 6 bis 88 und Wöhler Str. 7 ist insgesamt in 137 Wohneinheiten (Wohnungseigentum W1 bis W137) und 50 gewerbliche Einheiten (Teileigentum T1 bis T50) unterteilt.

Zum Wertermittlungstichtag sind einige Leerstände in den Ladenlokalen zu verzeichnen.

Die zu bewertenden Teileigentumseinheiten T4, T5 und ein im Erdgeschoss gelegener Teilbereich der Einheit T 6 (Wiesdorfer Platz 72) sind zum Wertermittlungstichtag im räumlichen Zusammenhang zur Führung eines Einzelhandelsbetriebes für Waren aller Art vermietet.

Die im Erd- und Untergeschoss gelegene rechte Teilfläche von T6 (Ladenlokal, Wiesdorfer Platz 70, ehem. Weinhandel) ist leerstehend.

Das im 1. Obergeschoss gelegene und von der Schrägstraße zugängliche Ladenlokal des Teileigentums T6 (Wiesdorfer Platz 34e, ehem. Kenvelo) ist derzeit leerstehend.

Die Lagerflächen von T4 und T6 im 1. Untergeschoss sind leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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.

Das Gutachten ist insbesondere auch kein Bausubstanz- und /oder Bauschadensgutachten. Ebenso werden keine vertiefenden Untersuchungen über die Einhaltung der aktuellen Brandschutzvorschriften, der zum Zeitpunkt der Erstellung oder eines ggf. nachfolgenden Umbaus geltenden Wärmeschutz- oder Schallschutzvorschriften durchgeführt. Derartige Untersuchungen betreffen Sonderfachgebiete, für die es eigene Sachverständige gibt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Für die Freiheit von verdeckten und verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

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.

Die ggf. erforderlichen Nachrüstungsspflichten nach Energieeinsparverordnung (EnEV) werden nicht berücksichtigt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshauskomplex bestehend aus mehreren Geschäftshäusern bzw. Ladenlokalen (1-3-geschossig) und insgesamt 4 Wohnblöcken (10-14-geschossig); voll unterkellert; Flachdächer
Baujahr:	ca. 1970/71 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Das Gemeinschaftseigentum wurde gem. den Angaben der Hausverwaltung fortlaufend instand gehalten und die technische Anlagen - sofern erforderlich - modernisiert.
Energieeffizienz:	Es liegt ein Energieausweis für Nichtwohngebäude gemäß §§16ff. EnEV vor. Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt und ist gültig bis 30.04.2024. Der Primärenergiebedarf „Gesamtenergieeffizienz“ beträgt 533 kWh/m ² *a und liegt damit über dem Anforderungswert von 503 kWh/m ² *a.

Außenansicht: insgesamt vorgehängte Fassade mit Eternitplattenverkleidung, Schaufensteranlagen

3.2.2 Nutzungseinheiten

2. Untergeschoss: öffentliche Tiefgarage

1. Untergeschoss: Andienungszone, Technikräume, Waschkeller, gewerblich genutzte Flächen z.B. Gastronomie

Erdgeschoss: vorwiegend Ladenlokale

1. und 2. Obergeschoss: Ladenlokale/ Büros/ Gastronomie

ab 2. Obergeschoss: insgesamt 137 Wohnungen in den 4 Wohnblöcken

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Beton mit Wärmedämmung und Eternitplatten verkleidet
Innenwände:	Mauerwerk, Beton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Kunststoffbelag
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung mittels Fernwärme, tlw. Anschluss an die Klima-/Kältetechnik
Lüftung:	mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung; zentrale Lüftungstechnik im Keller für die Gewerbeeinheiten
Warmwasserversorgung:	z.T. zentral über Heizung, z.T. Durchlauferhitzer

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

besondere Bauteile:	Treppenanlagen, Rolltreppen, Personenaufzüge, Überdachungen, Balkone
Bauschäden und Baumängel:	Bauschäden oder Mängel am Gemeinschaftseigentum wurden auf Nachfrage nicht beannt und waren in den besichtigten Bereichen augenscheinlich auch nicht feststellbar. Nach vorliegender Informationen der WEG-Verwaltung ist die Brandschutzmeldeanlage veraltet und zeitnah zu Er-tüchtigen oder ggf. komplett auszutauschen (vgl. Pkt. 3.6 „geplante Maßnahmen“).
wirtschaftliche Wertminderungen:	insgesamt im Objekt relativ hohe Nebenkosten aufgrund der unzeitgemäßen Belüftungs- und Klimaanlage sowie Wärmeversorgung und des erforderlichen Wachdienstes

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Fernwärme, Kanal, Telefon), Wegebefestigungen innerhalb des Geschäftshauskomplexes mit Betonsteinplatten.

3.4 Beurteilung der Gesamtanlage

Der ca. 1971 errichtete Wohn-/Geschäftshauskomplex befindet sich baulich in einem insgesamt guten und gepflegten Allgemeinzustand. Insbesondere seit der Eröffnung der östlich gelegenen Rathausgalerie im Jahr 2010 sind in der Stadtmitte „A“ einige strukturelle Leerstände in den Ladenlokalen zu verzeichnen.

Insbesondere in den sogenannten Luminaden und den Ladenzeilen entlang der Schrägstraße scheint eine Vermietung der Ladenlokale seit einigen Jahren äußerst schwierig zu sein. Die gesamte bauliche Anlage der City A weist eine in sich unübersichtliche und unhomogene Struktur auf. Gewerbeeinheiten liegen teilweise abseits des Besucherstroms in dunklen und verwinkelten Passagen, die Größe und Aufteilung der meisten Einheiten ist nicht mehr zeitgemäß und die An-dienung über die im 1.Untergschoss gelegenen Kellerräume ist nicht praktikabel. Darüber hinaus sind die Gewerbeeinheiten größtenteils an eine veraltete Lüftungs-/Klimaanlage angeschlossen, deren Unterhaltung und Wartung sehr kostenintensiv ist. Die für Mieter und Vermieter anfallenden Nebenkosten übersteigen vielfach den für vergleichbare Gewerbeeinheiten üblichen Rahmen. Aufgrund der mäßigen bis schlechten Lage innerhalb des Gesamtkomplexes und der sehr hohen Nebenkosten können im Bereich der Luminaden je nach Größe und Ausstattung lt. aktuellem Gewerbemietenspiegel nur Mieten von 4,50-15,00 €/m² erzielt werden. Eigene Recherchen ergaben, dass in Objekten mit Mietflächen >1.000 m² die Mieten teilweise noch weit unter den in der Mietübersicht angegeben 4,50 €/m² liegen.

Um weitere Leerstände zu vermeiden und die derzeitigen, teilweise schon seit mehreren Jahren bestehenden Leerstände zu beseitigen, bedarf es mittelfristig eines guten Nutzungskonzeptes zur Revitalisierung der Einkaufszone in der sogenannten Stadtmitte „A“ und insbesondere in den Luminaden. Bei 137 Wohnungseigentums- und 50 Teileigentumseinheiten dürfte sich ein solches Vorhaben jedoch äußerst schwierig gestalten.

3.5 Sondereigentum an den gewerblichen Einheiten T4, T5, T6

3.5.1 Lage im Gebäude, Nutzfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

T4:

Das Sondereigentum liegt im 1. Untergeschoss (Kellerräume) und Erdgeschoss, Wiesdorfer Platz 72. Der Zugang erfolgt von der Fußgängerzone im Bereich des überdachten Innenhofs, den sogenannten „Luminaden“ unmittelbar neben dem öffentlichen Tiefgaragenzugang. Des Weiteren befindet sich ein Eingang (Warenannahme) auf der rückwärtigen Seite zur Wöhler Straße.

T5:

Das Sondereigentum liegt im Erdgeschoss, Wiesdorfer Platz 72. Der Zugang erfolgt von der Fußgängerzone im Bereich des überdachten Innenhofs, den sogenannten „Luminaden“ unmittelbar neben dem öffentlichen Tiefgaragenzugang.

T6:

Das Sondereigentum liegt im 1. Untergeschoss, Erdgeschoss (Wiesdorfer Platz 72 u. 70) mit Zugang von der Fußgängerzone im Bereich des überdachten Innenhofs, den sogenannten „Luminaden“ unmittelbar neben dem öffentlichen Tiefgaragenzugang; im 1. Obergeschoss (Wiesdorfer Platz 34e) mit Zugang von der Schrägstraße. Darüber hinaus gehört zu der Fläche ein Fahrstuhlschacht im 2. Untergeschoss.

Anmerkung:

Die vorgefundene Örtlichkeit stimmt nicht mit den Zeichnungen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 26.11.1970 überein.

Es bestehen folgende Abweichungen (vgl. Anlage 4 und 5):

- Die Eigentumseinheiten T4, T5 und T6 (teilweise) sind im Erdgeschoss miteinander verbunden, d.h. ohne räumliche Trennung als eine räumliche und wirtschaftliche Einheit vermietet/genutzt.
- Der ursprünglich geplante Gebäuderücksprung an der Wöhlerstraße wurde begradiert. Die von T4 überbaute Fläche von ca. 9,60 m² befindet sich im Gemeinschaftseigentum (s. Anlage 5.3, rosa schraffiert)
- Der Eingangsbereich im Erdgeschoss wurde ca. 1994 durch die Atrium-Mall Betriebs- und Vermietungsgesellschaft (AMBV) um einen Anbau erweitert. Die hierfür genutzte Fläche (Achse 11-12 /H-K) befindet sich im Gemeinschaftseigentum (s. Pkt 3.5 Dauernutzungsvertrag mit der AMBV). Nach Angabe der AMBV beträgt die vertraglich vereinbarte Erweiterungsfläche 285,16 m².
- Der im Erd- und 1. Untergeschoss rechts gelegene Teilbereich von T6 stellt ein eigenständiges

Ladenlokal (ehemaliger Weinhandel) dar.

- Die Eigentumseinheit T6 wurde im Zuge der Neugestaltung der „Stadtmitte A“ und der Luminaden 1994 vom Eigentümer der Einheit T6 um einen Anbau im 1. Obergeschoss erweitert. Die hierfür genutzte Fläche (Achse 12-14 /J-K) befindet sich im Gemeinschaftseigentum (s. Pkt. 3.5 Dauernutzungsvertrag). Nach Angabe der WEG-Verwaltung beträgt die vertraglich vereinbarte Erweiterungsfläche 78,39 m².

Grundlage für die Bewertung ist die zum Stichtag gültige Teilungserklärung einschl. dazugehöriger Aufteilungspläne Nr. 1, 2, 3 und 4.

Die Erweiterungsflächen, die nicht Bestandteil der dinglich gesicherten Einheiten T4, 5 und 6 sind, werden im Folgenden nicht berücksichtigt.

Bruttogrundflächen:

Laut vorliegender Anlage zur Teilungserklärung verfügen die Einheiten über folgende Bruttogrundflächen:

T4:	1.103,11 m ² (EG)
T5:	365,89 m ² (EG)
T6:	1.446,87 m ² (1.UG, EG, 1.OG)

Nutzfläche/Aufteilung:

Die Nutzflächen der im Aufteilungsplan mit T4, 5, 6 gekennzeichneten Sondereigentumseinheiten (vgl. Anlage 6) wurden anhand vorliegender Grundrisszeichnungen – ohne erneutes Aufmaß – überschlägig wie folgt ermittelt⁷:

T4

Erdgeschoss: ca. **1.064 m²**, davon derzeit (Nutzung Centershop) unterteilt in

- Verkaufsraum: ca. 870,00 m²
- Lager-/Nebenflächen ca. 194 m²

1.Untergeschoss ca. **219 m²**, derzeit unterteilt in

- Lageflächen
- WC-Räume
- Flur

T5

Erdgeschoss: ca. **341 m²**, davon derzeit (Nutzung Centershop) unterteilt in

- Verkaufsraum: ca. 218,00 m²
- Sozial-/Nebenflächen : ca. 123 m²

⁷ Die Berechnung wurde anhand vorliegender Grundrisszeichnungen (Aufteilungsplan) vorbehaltlich eines örtlichen Aufmasses, ermittelt. Da sich die Abgrenzung der einzelnen Teileigentumseinheiten aufgrund baulicher Veränderungen nicht exakt ermitteln lässt und die Bauzeichnungen durch mehrfaches kopieren ggf. nicht mehr ganz maßstabstreu sind, sind geringfügige Abweichungen möglich. Die Berechnung dient daher lediglich als Grundlage der hier durchgeführten Wertermittlung und nicht für mierechtliche Vereinbarungen.

T6

Erdgeschoss: ca. **583 m²**, derzeit unterteilt in

- Verkaufsraum Centershop, ca. 227 m²
- Lagerräume Centershop, ca. 312 m²
- sep. Ladenlokal, ca. 44 m² mit Lastenaufzug und Treppe zum 1. UG

1. Obergeschoss: ca. **478 m²**, derzeit durch Leichtbauwände unterteilt in

- Verkaufsraum, ca. 380 m²
- Büro/Personal/WC ca. 48 m²
- Lagerflächen, ca. 50 m²

1. Untergeschoss: ca. **304 m²** davon derzeit unterteilt in

- Lagerräume mit Zugang zur Andienung
- 2 WC-Räume

Die Nutzfläche gemäß Aufteilungsplan 2, 3 und 4 aus der zum Stichtag gültigen Teileilungserklärung beträgt somit insgesamt ca. **2.989 m²**.

Grundrissgestaltung:

flexibel, durch Skelettbauweise mit Stützenraster von ca. 8,16 m; z.T. übertiefe Ladenlokale, Leichtbauwände

Schaufensterfronten lt. ATP:

- im Erdgeschoss insgesamt ca. 40 m zum Wiesdorfer Platz (Luminaden) und ca. 20 m zur Wöhlerstraße
- im 1. Obergeschoss Eckschaufenster insgesamt ca. 14 m + 15 m zur Schrägstraße

3.5.2 Ausstattung TE 4, T5 und T6 EG und 1. UG (Teilbereich 1 Centershop)

Die Beschreibung entspricht den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung am 05.03.2015 und 08.07.2015. Die im 1. Untergeschoss gelegenen Nebenräume (WC, Lager etc.) konnten aufgrund fehlender Beleuchtung nur sehr eingeschränkt besichtigt werden.

Bodenbelag:	vorwiegend PVC-Hartbelag in Holzoptik, im Bereich Warenannahme Marmorfliesen, Aufenthalts- und WC-Räume gefliest, Kellerräume mit Betonestrich
Decken:	Beton gestrichen
Wände:	Beton, Mauerwerk gestrichen, tlw. verputzt
Fenster:	bodentiefe Schaufensteranlage an der Wöhlerstraße mit Einfachverglasung, 2-flg. Glastür (Warenannahme) aus Aluminium mit Isolierverglasung, sonstige Fensteranlage zu den Luminaden nicht im Teileigentum, sondern im Bereich der Erweiterungsfläche AMBV
Türen:	Stahlzargen, Stahl- und Kunststofftürblätter
Treppen:	Stahlbetontreppe vom Erdgeschoss T4 zum Kellerraum

Sanitärausstattung:	<u>1. Untergeschoss (T4):</u> WC-Raum (links): 1 Waschbecken, 1 Stand-WC, 1 Urinal, Wände türhoch gefliest, Boden gefliest WC-Raum (rechts): 2 Waschbecken, 1 Stand-WC, Wände türhoch gefliest, Boden gefliest <u>Erdgeschoss:</u> Im Bereich T5 Personaltoilette: 1 Herren-WC mit Vorraum, 1 Waschbecken, 1 Urinal, 1 Stand-WC 1 Damen-WC mit Vorraum, 1 Waschbecken, 1 Stand-WC Aufenthaltsraum innenliegend mit Küchenanschluss
Elektroinstallation:	vorwiegend auf Putz verlegt, zweckmäßige Ausstattung
Lüftung:	Anschluss an die allgemeine Lüfter-/Klimaanlage des Gesamtkomplexes
Heizung:	Fernwärme, Heizkörper, Warmluftheizung

3.5.3 Ausstattung T6 EG und 1. UG (Leerstand, ehem. Weinhandel)

Bodenbelag:	Verkaufsraum mit Linoleumboden, WC-Räume gefliest, Kellerräume mit Betonestrich
Decken:	Verkaufsraum mit Rasterdecke und Einbauleuchten, sonst Beton gestrichen, tlw. verputzt
Wände:	Beton/ Mauerwerk verputzt
Fenster:	bodentiefe Schaufensteranlage aus Aluminium mit Isolierverglasung zur Passage, 1-flg. Glasdrehtür
Türen:	Stahlzargen, einfache Holztürblätter Stahltür vom Keller zur Andienungszone
Treppen:	Stahlbetontreppe vom Erdgeschoss zum 1. Untergeschoss mit Kunststeinbelag, einfaches Stahlgeländer mit PVC-Handlauf Stahl-/Kunststeintreppe zum 1. OG stillgelegt
Sanitärausstattung:	<u>1. Untergeschoss:</u> WC-Raum mit 1 Waschbecken, 2 Stand-WC, Wände türhoch gefliest, Boden gefliest
Elektroinstallation:	vorwiegend auf Putz verlegt, zweckmäßige Ausstattung
Lüftung:	Anschluss an die allgemeine Lüfter-/Klimaanlage des Gesamtkomplexes
Heizung:	Fernwärme, Rippenheizkörper

3.5.4 Ausstattung T6 1. OG (Leerstand, ehem. Kenvelo)

Bodenbelag:	Hart-PVC, Laminat, WC-Räume gefliest
Decken:	Verkaufsraum mit Rasterdecke und Einbauleuchten, integrierte Be- und Entlüftungsanlage
Wände:	Beton, Mauerwerk gestrichen, tlw. verputzt
Fenster:	bodentiefe Schaufensteranlage über Eck aus Aluminium mit Isolierverglasung (Erweiterungsbau) zur Schrägstraße, 2 Eingangstüren als 2-flg. Glasdrehüren
Türen:	Stahlzargen, einfache Holztürlblätter, Stahltür zum allgemeinen Treppenhaus
Treppen:	Es besteht ein Zugang durch das allgemeine Treppenhaus vom Erdgeschoss (Achse O/12, Eingang Nachtclub Tiffany).
Sanitärausstattung:	1 Herren-WC mit Vorraum, 1 Waschbecken, 1 Stand-WC 1 Damen-WC mit Vorraum, 2 Waschbecken, 2 Stand-WC Aufenthaltsraum innenliegend mit Küchenanschluss
Elektroinstallation:	vorwiegend auf Putz verlegt, zweckmäßige Ausstattung
Lüftung:	Anschluss an die allgemeine Lüfter-/Klimaanlage des Gesamtkomplexes
Heizung:	Fernwärme, Heizkörper, Warmluftheizung

3.5.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen/ Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile:	nicht vorhanden
besondere Einrichtungen:	2 Lastenaufzüge im Bereich T5 (zum 1.UG) und T6 (1.UG bis 1.OG), derzeit außer Betrieb, können angabengemäß bei Bedarf wieder aktiviert werden; Sprinkleranlage im EG Teilbereich 1
Bauschäden und Baumängel:	<u>T4:</u> <ul style="list-style-type: none"> • tlw. starke Risse an den Kellerinnenwänden im Bereich der Sanitärräume • Aluminiumtürrahmen der hinteren Eingangstür (Warenannahme) im unteren Bereich deformiert • tlw. beschädigte Marmorfliesen im hinteren Eingangsbereich • Kellerräume insgesamt renovierungsbedürftig, da seit längerem Leerstand <u>T6 EG und 1. UG:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Ladenlokal und Nebenräume (WC) insgesamt re-

novierungsbedürftig, da längerer Leerstand (ca. 4 Jahre)

T6 1.OG:

- Bodenbelag insgesamt erneuerungsbedürftig, da sehr starke Gebrauchsspuren, im Bereich der Dehnungsfuge stark uneben
- Ladenlokal und Nebenräume (WC) insgesamt renovierungsbedürftig, da längerer Leerstand

Sonstige Bauschäden oder Mängel wurden auf Nachfrage nicht beannt und waren in den besichtigten Bereichen augenscheinlich auch nicht feststellbar.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist dem Gebäudealter entsprechend als insgesamt gut bis befriedigend zu bezeichnen. Die Ausstattung ist zweckmäßig und einfach.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Laut vorliegender Teilungserklärung steht den Teileigentümern das Recht zur unentgeltlichen Nutzung des Freibereichs vor ihren Raumeinheiten zu, zum Zwecke der Aufstellung der von ihnen vertriebenen Waren (Ständer und ähnliches). Über Umfang und Grenzen dieser Rechte entscheidet im Zweifel der Verwalter nach billigem Ermessen, die Auflagen des Gewerbeaufsichtsamtes sind zu beachten. (vgl. §13 (4) der Urkunde Nr. 2666 für 1969 Notar Dr. Weber).

Dauernutzungsvertrag:

Betrifft die Fläche im 1. OG T6, die zur Schrägstraße hin baulich erweiterte wurde:

Zur Nutzung und Bebauung gemeinschaftlicher Freiflächen wurde am 19.08.1994 ein Nutzungsvertrag zwischen der Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft Stadtmitte-Abschnitt „A“ und dem damaligen Eigentümer der Teileigentumseinheit T6 geschlossen.

Das dem Teileigentümer eingeräumte Dauernutzungsrecht schließt u.a. insbesondere ein: die Bebauung der in Anlage II⁸ zum Vertrag festgelegten Fläche im 1. Obergeschoss mit einem Erweiterungsbau sowie die Aufrechterhaltung, Instandsetzung und Instandhaltung des Bauwerkes sowie dessen Nutzung. Es wurde ein Nutzungsentgelt von monatlich 2,50 DM/m² vereinbart, das kalenderjährlich an die Eigentümergeinschaft zu entrichten ist. Die Zahlung der Nutzungsentschädigung ist wertgesichert.

Der Vertrag hat eine Mindestlaufzeit von 30 Jahren beginnend mit dem Tag der baubehördlichen Schlussab-

⁸ Die besagte Anlage II konnte der SV nicht vorgelegt werden.

nahme der aufgrund des Dauernutzungsrechts erstellten Erweiterungsbauten durch den Teileigentümer. Der Vertrag verlängert sich danach jeweils um 5 Jahre, wenn er vom Teileigentümer nicht jeweils 6 Monate vor Beendigung gekündigt wird.

Der insgesamt 9-seitige Dauernutzungsvertrag ist hier nur in seinen wesentlichen Punkten wiedergegeben. Einem Bietinteressenten wird die Einsichtnahme beim Verwalter empfohlen.

Nach Auskunft der WEG-Verwaltung hat die besagte Erweiterungsfläche T6 1. OG eine Größe von 78,39 m². Ab dem 01.01.2016 sind entsprechend der vereinbarten Wertsicherungsklausel hierfür 1,54 €/m²/Monat an die Eigentümergemeinschaft zu entrichten⁹.

Es wird noch mal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Erweiterungsfläche zu T6 im 1. Obergeschoss nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, da es hierzu nur schuldrechtliche Nutzungsvereinbarungen gibt.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Pkt. 4.6 verwiesen.

Dauernutzungsvertrag AMBV:

Betrifft die Fläche (E7) im Eingangsbereich zum Center-shop:

Zur Nutzung und Bebauung gemeinschaftlicher Freiflächen wurde 1992 ein Nutzungsvertrag zwischen der Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft Stadtmitte-Abschnitt „A“ und der Atrium-Mall Betriebs- und Vermietungsgesellschaft mbH (AMBV) geschlossen.

Es handelt sich hier um ein schuldrechtliches Dauernutzungsrecht und bezieht sich auf Freiflächen und Bestandteile des Miteigentums, die sich aus den Anlagen 1a (EG) und 1 b (OG) zum Vertrag ergeben¹⁰.

Die AMBV ist berechtigt, die in den Anlagen gekennzeichneten Flächen und Bestandteile des Gemeinschaftseigentums - unter Ausschluss der Eigentümergemeinschaft und Dritter - auf Dauer dieses Vertrags zum Zwecke der Bebauung, Vermietung, Verpachtung und der einheitlichen Verwaltung zu nutzen.

Ein Nutzungsentgelt wird nicht geschuldet.

Die Aufrechterhaltung, Instandsetzung und Instandhaltung der aufgrund dieses Dauernutzungsvertrags errichteten Bauwerke obliegt der AMBV.

Eine Kopie des Dauernutzungsvertrags zwischen Eigentümergemeinschaft und AMBV wurde der SV am 14.08.2015 zur Verfügung gestellt, jedoch ohne die besagten Anlagen.

Gemäß Recherche hat die AMBV ca. 1994/95 den im Erdgeschoss vor den Teileigentumseinheiten T4, 5 und 6

⁹ Schreiben vom 24.07.2015, Frau Mans WEG-Verwaltung

¹⁰ Die Anlage konnte der SV nicht vorgelegt werden.

gelegenen Glasvorbau, mit einer Nutzfläche von angabegemäß 285,16 m², auf Grundlage des o.g. Dauernutzungsvertrages errichtet.

Wie die Nutzung des durch die AMBV errichteten Erweiterungsbaus, der derzeit als Eingangs- und Kassenbereich an Centershop vermietet ist, zwischen dem Eigentümer der Einheit T4, 5, 6 und der AMBV geregelt ist, konnte trotz umfangreicher, mehrmonatiger Recherchen und mehrfacher Nachfrage beim Verwalter und der AMBV von der Sachverständigen nicht in Erfahrung gebracht werden.

Es wird noch mal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der per schuldrechtlichem Vertrag von der AMBV errichtete Erweiterungsbau zu T4, T5 und T6 im Erdgeschoss (E7, grün schraffiert in Anlage 5.3) nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist.

Des Weiteren wird auf die Ausführungen unter Pkt. 4.6 verwiesen.

Wesentliche Abweichungen:

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):

Das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlichen Bereich des Gesamtkomplexes Stadtmitte A, den sogenannten Luminaden, mit, aufgrund der Lage, generell niedrigeren Ladenmieten¹¹. Daher besteht eine Abweichung zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum und der realen Wertigkeit des Bewertungsobjektes, die sich im vom Gutachterausschuss abgeleiteten Bodenrichtwert widerspiegelt (vgl. Pkt. 4.3).

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:

Anteilige Lasten und Kosten werden nach unterschiedlichen Verteilerschlüsseln errechnet.

Die hier zu bewertenden Teileigentumseinheiten **T4 und T5** sind lt. Teilungserklärung dem selbständigen **Gebäudekomplex II** zugeordnet, hierzu gehören die Raumeinheiten T2, T3, T4, T5, T26, T27, T28; T29; T30 und T31 des Aufteilungsplanes.

Der Anteil der Kosten, Lasten, Rückstellungen und Rücklagen beträgt für die Einheiten T4, T5 insgesamt für das allgemeine gemeinschaftliche Eigentum (2,06 + 0,66 =) 2,72% und für das gemeinschaftliche Eigentum des Gebäudekomplexes II insgesamt (21,03 + 6,68 =) 27,71%.

¹¹ Vgl. Mietwertübersicht für gewerbliche Mieten Stadt Leverkusen 2015 (vgl. 4.4.2.3 Abb. 1)

Die hier zu bewertende Teileigentumseinheit **T6** ist lt. Teilungserklärung dem selbständigen **Gebäudekomplex VI** zugeordnet, hierzu gehören die Raumeinheiten T6, T7, T8, T9, T10, T11, T23; T24; T25 und T45 des Aufteilungsplanes.

Der Anteil der Kosten, Lasten, Rückstellungen und Rücklagen beträgt für die Einheit T6 für das allgemeine gemeinschaftliche Eigentum 2,42% und für das gemeinschaftliche Eigentum des Gebäudekomplexes VI 31,79%.

Instandhaltungsrücklage:

Die Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2014 betrug gemäß Angabe¹² für den Gebäudekomplex II xxxxxx € und für Gebäudekomplex VI xxxx €. Darüber hinaus werden Rücklagen für Aufzüge, Kältetechnik und für Lüftungs-/Klimaanlagen, Brandschutz und sonstige Gemeinschaftseinrichtungen gebildet.

Die hier zu bewertende Einheiten T4, T5 und T6 sind lt. Hausgeldabrechnung an folgenden Rücklagen beteiligt:

- ❖ Gewerbe gesamt
- ❖ Aufzug Gewerbe
- ❖ Kleine EG II (T4 und T5)
- ❖ Kleine EG VI (T6)
- ❖ Kälteanlage (nur T4)
- ❖ Lüfter-/Klimaanlage
- ❖ Brandschutz
- ❖ Ausfall Insolvenzverwalter
- ❖ Ausfall City Bau KG
- ❖ Sanierung Tiefgaragen-Abdichtung

Geplante Maßnahmen/Sonderumlagen:

Nach Auskunft der WEG-Verwaltung ist in naher Zukunft mit einer Sonderumlage i.H. von 300.000,00 €¹³ zu rechnen, da die Eigentümergemeinschaft möglicherweise eine neue Brandschutzmeldeanlage erstellen wird. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung lag jedoch noch kein diesbezüglicher Beschluss vor.

Zuführung zu den Rücklagen:

Gem. WP 2014 beträgt die anteilige jährliche Rücklagenzuführung für T4, T5 und T6 jährlich insgesamt (netto) rd. **15.805,85 €¹⁴**.

Hausgeld:

Die Hausgeldvorauszahlung für die hier zu bewertende Teileigentumseinheiten T4, T5 und T6 beläuft sich lt. Wirtschaftsplan 2014 auf insgesamt **7.488,21 €/Monat** (ohne Ust.).

Die in der Hausgeldzahlung enthaltenen umlagefähigen Nebenkosten betragen in den letzten 3 Wirtschaftsjahren laut Hausgeldabrechnung im Durchschnitt netto rd. 5.428,53 €/Monat¹⁵.

¹² Aufstellung Property First vom 09.02.2015 (grob ermittelt Änderungen sind möglich)

¹³ Schreiben Property First vom 10.02.2015

¹⁴ rd. 6,41 €/m²/Jahr Hauptnutzfläche im EG und 1. OG mit 2.466 m² gem. ATP 3 und 4

¹⁵ rd. 1,82 €/m² Gesamtnutzfläche mit rd. 2.988 m² gem. ATP

Erlöse: Die Eigentümergemeinschaft verfügt über jährliche Einnahmen (z.B. aus Vermietungen von Gemeinschaftsflächen), die gemäß vorliegender Haugeldabrechnung in den letzten 2 Jahren im Durchschnitt anteilig für T4, T5 und T6 netto insgesamt rd. 990,00 €/Jahr betragen.

Hinweis: ***Es wird einem Erwerber/Bietinteressenten dringend die Rücksprache mit der WEG-Verwaltung und die Einsicht in Protokolle, Wirtschaftspläne und Teilungserklärung einschl. Änderungen/ Ergänzungen zeitnah zum Versteigerungstermin empfohlen, da die hier aufgeführten Fakten und Zahlen lediglich stichtagsbezogen und rein informativ zu betrachten sind und nicht den Anspruch auf Vollständigkeit erfüllen.***

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den insgesamt 46.232/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstück in 51373 Leverkusen, Wiesdorfer Platz 6-88 (gerade), Wöhler Str. 7, verbunden mit dem Sondereigentum an den gewerblichen Einheiten L4 (Supermarkt), L 5, L6 gelegen Wiesdorfer Platz 72, 70, 34e im EG, 1. OG und 1.UG, im Aufteilungsplan mit **T4, T5 und T6** bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag 08.07.2015 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben der Bewertungsobjekte

Grundbuch	Blätter		Bez. gem. ATP
Wiesdorf	805	18.562/1.000.000	T4
	806	5.900/1.000.000	T5
	807	21.770/1.000.000	T6
Gesamt		46.232/1.000.000	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wiesdorf	7	134	23.843 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Da derartige Kaufpreise und Auswertungen beim zuständigen Gutachterausschuss nicht vorliegen, scheidet dieses Verfahren aus.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts somit vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

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

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Das zur Wertermittlung anzuwendende **Sachwertverfahren** (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts.

Im vorliegenden Bewertungsfall kann das Sachwertverfahren jedoch nicht angewandt werden, da die für dieses Verfahren benötigten Normalherstellungskosten (NHK), wegen der besonderen Bauweise und Art des Gebäudes nicht sachgerecht ermittelt werden können und zudem vom Gutachterausschuss der Stadt Leverkusen für derartige gewerbliche genutzte Teileigentume keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet bzw. veröffentlicht wurden.

Eine ungefähre Schätzung und vage Ableitung der fehlenden Daten führen zu einem nicht aussagefähigen Ergebnis. Somit scheidet die Anwendung des Sachwertverfahrens aus.

4.3 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 16 Abs. 1 ImmoWertV geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor.

Das zu bewertende Flurstück 134 liegt innerhalb 2 verschiedener zonaler Bodenrichtwerte. Es wurde vom Gutachterausschuss eine Bodenrichtwertzone für den nördlichen Teilbereich u.a. mit Luminaden, 3 Wohntürmen und der Pflegeresidenz gebildet und eine Zone, die den entlang der Fußgängerzone gelegenen höherwertigen, da besser frequentierten Teil des Wiesdorfer Platzes (u.a. Kaufhof) mit einschließt.

Die Höhe der vom Gutachterausschuss abgeleiteten und veröffentlichten unterschiedlichen Bodenrichtwerte spiegeln die Lageunterschiede innerhalb des Gesamtkomplexes und damit die relative Wertigkeit der Einzelobjekte wieder, die sich u.a. aus der in der jeweiligen Lage zu erzielenden Gewerbemieten ergeben.

Laut der aktuellen Übersicht über Preise für gewerbliche Mieten in Leverkusen (Stand 2015) sind die Mieten für Ladenlokale von 100<250 m² Größe in der City- Fußgängerzone/Wiesdorfer Platz/ im Durchschnitt doppelt so hoch wie in den Luminaden (s. Pkt. 4.4.2.3, Abb. 1).

Das hier als eine wirtschaftliche Einheit zu bewertende Teileigentum T4, 5 und 6 befindet sich in den Luminaden, womit sich die relative Wertigkeit des Objektes von den Ladenlokalen in bessern Lagen (z.B. nahe Fußgängerzone) unterscheidet.

Detaillierte Bodenwertermittlung s. Originalgutachten.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Rentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

4.4.2 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren¹⁶

4.4.2.1 Nutzflächen

vgl. Anlage 5 bzw. Pkt. 3.5.1

4.4.2.2 Tatsächliche Erträge

Die Räumlichkeiten, bestehend aus den Einheiten T4, T5 und T6, gelegen im Erdgeschoss links, sind seit dem 01.10.2006 als „*Einzelhandelsgeschäft für Waren aller Art*“ (Centershop) vermietet. Einzelheiten des Vertrags sind dem Originalgutachten zu entnehmen.

In der Mietfläche von 2.244 m² ist der auf dem im Gemeinschaftseigentum gelegene und von der AMBV errichtete Vorbau (s. Pkt. 3.6) mit einer Fläche von 285,16 m² enthalten.

4.4.2.3 Marktübliche Nettokaltmiete

Die Ertragswertermittlung stellt auf die marktüblich nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen ab. Bei der Ableitung werden die Daten aus dem Gewerbemietenspiegel 2015 für die Stadt Leverkusen, eigenen Recherchen sowie Marktdaten aus Immobilienscout24 (Zeitraum 10/14-03/15), durchgeführt durch die „on-geo GmbH“, über Gewerbemieten im PLZ-Bereich 51373 zugrunde gelegt.

Laut **Gewerbemietenspiegel für die Stadt Leverkusen** (Stand 2015) stellen sich die üblichen Mieten in der Citylage wie folgt dar:

Übersicht über Preise für gewerbliche Mieten in Leverkusen 2015			
Ladenlokale			
Lage	von-bis Euro/m²		
	< 100 m²	100 < 250 m²	> 250 m²
City - Wiesdorfer Platz, Friedrich-Ebert-Platz, Rialto Boulevard (ohne Rathaus-Galerie)	15,00 - 30,00 €	12,50 - 30,00 €	8,00 - 28,00 €
City Nebenlagen Luminaden, Breidenbachstr., Hauptstr., Dönhoffstr., Nobelstr., City Center, Friedrich-Ebert-Str.	6,50 - 15,00 €	5,00 - 15,00 €	4,50 - 10,00 €
Opladen - Fußgängerzone Kölner Straße	10,00 - 20,00 €	7,50 - 16,00 €	6,00 - 13,00 €

Abb. 1

¹⁶ Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe siehe Glossar

Eigene Recherchen ergaben, dass in vergleichbarer Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag mehrere Ladenlokale zur Vermietung bzw. zum Kauf angeboten werden:

Luminaden/ Schrägstraße:

Objekt 1 Ladenlokal	Mietflächen	Mietpreis/Monat
Verkaufsraum im 1. OG	326 m ²	2.000,00 €
Lagerflächen im UG	724 m ²	
Miete bezogen auf die Gesamtfläche	1.050 m ²	1,90 €/m ²
Miete bezogen auf die Verkaufsfläche		6,14 €/m²
Nebenkosten		4,29 €/m ²

Luminaden/ Schrägstraße:

Objekt 1 Ladenlokal	Mietflächen	Kaufpreis
Verkaufsraum im 1. OG	326 m ²	250.000,00 €
Lageflächen UG	724 m ²	
Preis bezogen auf die Gesamtnutzfläche		238,00 €/m²

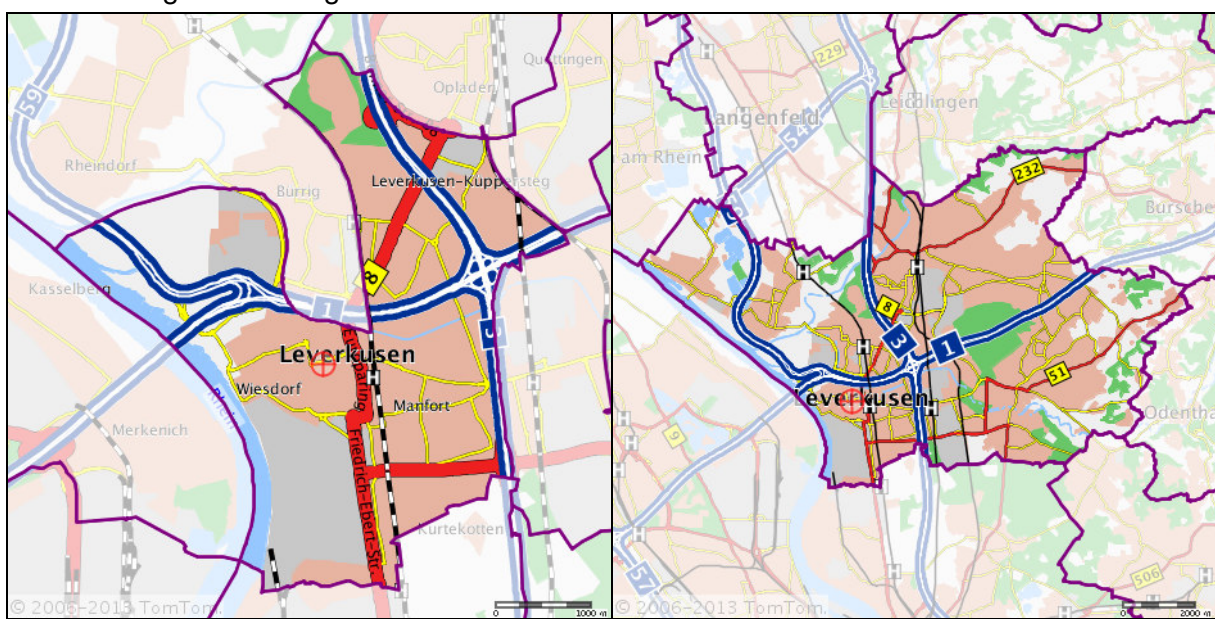
City Center/ Friedrich-Ebert-Str.

Objekt 4 Ladenlokal	Mietflächen	Mietpreis/Monat
Verkaufsraum im EG	404 m ²	2.604,00 €
Lagerflächen im UG	247 m ²	
Miete bezogen auf die Gesamtfläche	651 m ²	4,00 €/m ²
Miete bezogen auf die Verkaufsfläche		6,45 €/m²
Nebenkosten		2,90 €/m ²

Gewerbemieten von ImmobilienScout24

Auswertungszeitraum: Oktober 2014 bis März 2015

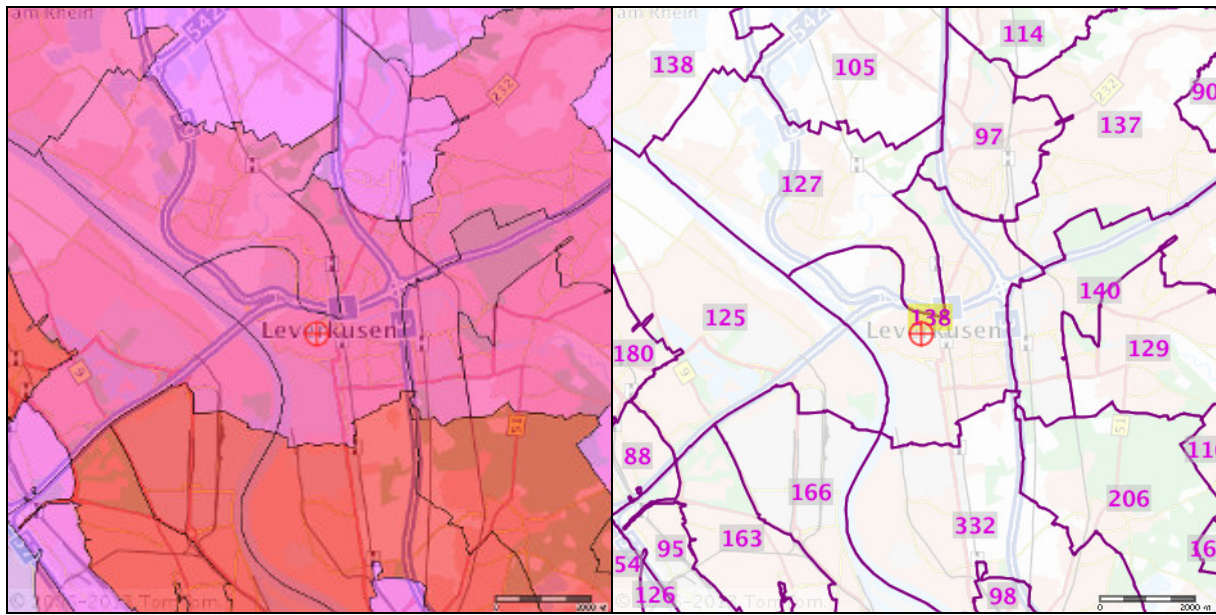
Karte Mikrolage / Makrolage:



PLZ-Bezirk 51373

Gemeinde Leverkusen

Marktübersicht



Gefärbt gemäß Nachfrageindex

Nachfrageindex (BRD = 100)

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (BRD = 100)):

<input type="checkbox"/>	Kaum Angebote	(weniger als 3 Angebote)
<input type="checkbox"/>	Stark unterdurchschnittliche Nachfrage	(Index: < 40)
<input type="checkbox"/>	Unterdurchschnittliche Nachfrage	(Index: 40 - 80)
<input type="checkbox"/>	Durchschnittliche Nachfrage-Situation	(Index: 80 - 120)
<input type="checkbox"/>	Überdurchschnittliche Nachfrage	(Index: 120 - 160)
<input type="checkbox"/>	Stark überdurchschnittliche Nachfrage	(Index: > 160)

(bezogen auf den Durchschnitt der BRD)

¹ Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten.

Quelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin

Aktualität: März 2015

Die Nachfrage-Situation nach Gewerbeimmobilien in der Lage des Bewertungsobjektes ist mit einem Index von 138 als überdurchschnittlich anzusehen.

Gewerbemieten im PLZ-Bezirk 51373:

	Angebote (Basis: 71 Angebote)							Gesuche (Basis: 20 Gesuche) ¹
Typ und Größenklasse	Anzahl Angebote	Miete je m²	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Gesuche
			von	25%	50%	75%	bis	
Büro / Praxis	30	7,57	4,05	5,00	7,00	8,43	15,44	6
≤ 200 m ²	19	8,43	4,05	6,50	7,78	10,00	15,44	
> 200 – 500 m ²	9	6,33	4,00	5,00	5,50	7,00	10,00	
> 500 – 1.000 m ²	1	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
> 1.000 m ²	1	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
Einzelhandel	33	10,99	4,00	6,25	10,00	14,44	20,00	11
≤ 100 m ²	14	12,61	7,14	9,65	10,71	14,44	20,80	
> 100 – 200 m ²	8	13,78	7,46	10,00	16,98	17,73	19,86	
> 200 – 500 m ²	8	7,29	4,00	5,54	6,25	6,25	20,00	
> 500 m ²	3	5,90	4,86	4,86	4,86	7,98	7,98	
Hallen / Produktion	4	3,20	2,50	2,75	2,78	4,79	4,79	2
Sonstige Gewerbeimmobilien	4	4,27	2,33	4,38	4,38	6,00	6,00	1

Bei Einzelhandelsflächen im PLZ-Bereich 51373 standen im Auswertungszeitraum (10/14 – 03/15) insgesamt 33 Angeboten nur 11 Gesuchen gegenüber. Die Angebotsmieten lagen für Einzelhandelsimmobilien >500 m² Nutzfläche bei 4,86 € bis max. 7,98 €/m².

Gewerbemieten in der Stadt Leverkusen gesamt:

	Angebote (Basis: 388 Angebote)							Gesuche (Basis: 313 Gesuche) ¹
Typ und Größenklasse	Anzahl Angebote	Miete je m²	90%-Streuungsintervall und Perzentile					Anzahl Gesuche
			von	25%	50%	75%	bis	
Büro / Praxis	187	7,83	4,50	6,15	7,73	9,09	12,00	112
≤ 200 m ²	144	8,19	5,00	6,50	8,00	9,50	12,00	
> 200 – 500 m ²	24	6,31	4,25	5,00	7,00	7,43	9,00	
> 500 – 1.000 m ²	11	6,47	2,75	5,00	6,50	8,00	9,25	
> 1.000 m ²	8	7,88	5,00	8,00	8,00	10,00	10,00	
Einzelhandel	146	10,05	4,42	6,88	8,50	12,00	20,00	106
≤ 100 m ²	74	11,53	5,33	8,12	10,14	12,38	23,94	
> 100 – 200 m ²	41	9,96	6,00	7,08	8,42	11,71	19,18	
> 200 – 500 m ²	22	6,69	2,80	4,76	6,00	6,59	13,14	
> 500 m ²	9	6,49	4,42	4,86	7,93	7,98	8,00	
Hallen / Produktion	45	4,00	2,00	2,50	3,50	5,44	7,93	66
Sonstige Gewerbeimmobilien	10	6,19	2,33	3,38	6,00	10,00	12,00	29

Bei Einzelhandelsflächen im gesamten Stadtgebiet standen im Auswertungszeitraum (10/14 – 03/15) für insgesamt 146 Angeboten nur 106 Gesuchen gegenüber.

Einzelhandelsimmobilien mit einer Nutzfläche von >200 <500 m² wurden in Leverkusen gesamt für durchschnittlich 6,69 €/m² angeboten. Die Streuung lag bei 2,80 € bis 13,14 €/m².

Die hier abgebildeten Auswertungen über Mietpreisangebote des Internetportals ImmobilienScout 24 für den Zeitraum Oktober 2014 bis März 2015 können letztendlich nur als Orientierungshilfe dienen, da zum einen die Fallzahl bei Einzelhandelsflächen gering ist und zum anderen keine Angaben über Lage, (Nutzungs-) Art und Ausstattung der angebotenen Ladenlokale vorliegen. Des Weiteren ist nicht bekannt, zu welchen Mietpreisen die Verträge letztendlich abgeschlossen wurden.

Die Wertermittlung ist grundsätzlich auf die wirtschaftlich vernünftigste Nachfolgenutzung abzustellen.

Der ca. 1971 errichtete Wohn- und Geschäftshauskomplex „Stadtmitte A“ befindet sich in City-Lage. Die Passantenfrequenz für die Geschäfte entlang der Fußgängerzone ist als sehr gut und in den Luminaden als gut bis befriedigend zu bezeichnen; die Parkmöglichkeiten sind in den umliegenden Parkhäusern ausreichend vorhanden. Vorteilhaft wirken sich darüber hinaus auch der vorhandene Branchenmix, die unmittelbare Lage am Tiefgaragenzugang, die Nähe zu „Galeria Kaufhof“ und die umliegenden Gastronomiebetriebe (Eiscafe, Bistro) aus.

Die zu bewertenden Einheiten werden aus bewertungstechnischen Gründen und aufgrund ihrer räumlichen Lage, der derzeitigen Nutzung und Zuordnung in 3 Teilbereiche unterteilt:

- 1. Erdgeschoss T4, T5 und T6, 1. UG T4 (Warenhaus mit Neben- und Lagerräumen)*
- 2. Erdgeschoss T6 und 1. UG (Ladenlokal, sep. Lagerräume)*
- 3. 1.Obergeschoss T6 (Ladenlokal mit Nebenräumen)*

Teilbereich 1: Erdgeschoss T4, T5 und T6, 1. UG T4 (Warenhaus, derzeit Centershop)

Nutzfläche: 1.944 m² EG (Ladenlokal mit Nebenräumen) + 219 m² 1. UG (Lager- und WC-Räume) = 2.163 m² Gesamtfläche.

Der Zugang mit großzügig verglasten Schaufenstern erfolgt im Erdgeschoss ebenerdig im überdachten Innenhof (sogen. Luminaden). Eine werbewirksame Außenfront mit Verkaufsflächen unmittelbar im Eingangsbereich ist vorteilhaft und die Anbringung von Hinweis-/Werbeschildern ist gut möglich.

Das Ladenlokal bietet mit einem Stützenabstand von 8,16 m die Möglichkeit zur flexiblen Grundrissgestaltung und Nutzung. Nachteilig ist jedoch die Gesamtgröße mit einer Verkaufsfläche von >1.000 m² und die etwas verwinkelte Grundrissgestaltung.

Die (vorhandene) Nutzung des Teileigentums als Einzelhandelsgeschäft (Warenhaus) wird aufgrund der Lage in den Luminaden und der Schaufensterfront zur rückwärtigen Wöhlerstraße grundsätzlich als die wirtschaftliche Folgenutzung angesehen.

Der ideale Einzelhandelsladen ergibt sich gemäß Markanalysen¹⁷ [3] mit folgenden Merkmalen:

- Größe ca. 100 m²
- Schaufensterfront ca. 6,00 m
- Rechtwinkliger Zuschnitt
- Ebenerdiger Zugang

Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Idealfäche eines Ladens branchenüblich zu differenzieren ist, denn jede Branche hat branchenspezifische Flächenansprüche.

Aufgrund des hier vorgefunden Flächenangebots von insgesamt 2.163 m² (ca. 61% Verkaufsfläche, 39% Neben- und Lagerflächen¹⁸) kommen als potenzielle Nutzer/Mieter z.B. in Frage:

- Allround Discounter
- Supermärkte
- Hartwaren (Porzellan, Glas)
- Buchhandlungen
- Textilfachhandel u.a.

Der für die Ertragswertberechnung anzusetzende Rohertrag ergibt sich gemäß §18 (2) ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Laut aktuellem Gewerbemietenspiegel betragen die Mieten in den Läden bei einer Verkaufsfläche von > 250 m² 4,50 €- 10,00 €/m². Die oben aufgeführten Internetrecherchen bestätigen diese Preisspanne.

Die wesentlichen mietpreisbestimmenden Merkmale für Ladenlokale sind

- Lage (z.B. Ecklage),
- Ladenfläche,
- Zuschnitt (z.B. Ladentiefe)

Die Ladentiefe spielt bei den oben angesprochenen Nutzungen (Warenhäuser, Supermärkte) keine Rolle; hier wird von einem einheitlichen Mietansatz ausgegangen.

Für das hier zu bewertende Teileigentum wird unter Berücksichtigung

- der Nachfragesituation von Gewerbeimmobilien im PLZ-Gebiet 51373,
- der Gesamtgröße mit einem Überangebot an Lagerräumen im UG,
- der hohen Betriebskosten, u.a. da die Einheit an die kostenintensive Lüftungs-/Klimatechnik des Gesamtkomplexes angeschlossen ist
- sowie der insgesamt einfachen/mittleren Ausstattung

eine Nettokaltmiete (d.h. ohne Umsatzsteuer) wie folgt als angemessen und marktgerecht erachtet.

Erläuterungen zu den Eingangswerten in der Ertragswertberechnung s. Originalgutachten.

¹⁷ Kleiber, 7. Auflage, S. 2243 ff.

¹⁸ Der Anteil der Verkaufsfläche an der Gesamtnutzfläche liegt üblicherweise zwischen 75 und 80% (W. Kleiber)

Zusammenstellung der Mieteinnahmen

Übersicht

Verkaufsfläche gesamt	ca.	1.739 m ²	(58%)	8.015,00 €	Ø 4,61 €/m ²
Nebenflächen gesamt	ca.	769 m ²	(26%)	1.657,00 €	Ø 2,15 €/m ²
Keller-/Lagerflächen gesamt	ca.	481 m ²	(16%)	601,25 €	Ø 1,25 €/m ²
Summe		2.989 m²		10.273,25 €	Ø 3,44 €/m²

Jahresrohertrag

Teilbereich 1) T4, 5, 6 einschl. 1.UG T4	79.134,00 €
Teilbereich 2) T6, kl. Ladenlokal EG einschl. 1.UG T6	10.470,00 €
Teilbereich 3) T6, Ladenlokal 1.OG einschl. Nebenräume	33.672,00 €
Summe Jahresrohertrag	<u>123.276,00 €</u>
	(10.273,00 €/Monat)

4.4.3 Ertragswertberechnung (vereinfachtes Verfahren, §17 (2) 2. ImmoWertV)

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten, vgl. Pkt 4.4.2.3)		123.276,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (s. Einzelaufstellung, rd. 31 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	38.245,00 €
jährlicher Reinertrag	=	85.031,00 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 7,25 % Liegenschaftszinssatz und n = 25 Jahren Restnutzungsdauer	×	11,396
kapitalisierter jährlicher Reinertrag	=	969.013,00 €
abgezinster Bodenwert (0,174 x 661.000,00 €)	+	115.014,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	1.084.073,00 €
	rd.	<u>1.084.000,00 €</u>

*Der ermittelte vorläufige Ertragswert i.H. von rd. 1.084.000,00 € entspricht bei einer Hauptnutzfläche von insgesamt 2.466 m² im Erd- und 1. Obergeschoss einem Quadratmeterpreis von rd. 440,00 €.

4.4.4 Plausibilisierung

Zur Kontrolle wird der Rohertragsvervielfältiger (sogen. Maklerformel) ermittelt:

	Ertragswert ohne BOG	Jahresrohertrag	Rohertragsfaktor
Teileigentum Nr. T4, 5 u. 6	1.084.000,00 €	123.276,00 €	8,79

Der durchschnittliche Rohertragsfaktor für rein gewerblich genutzte Objekte liegt laut den Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht 2015 in Leverkusen bei **10,0 (±2,0)**. Somit scheint der im Ertragswertverfahren ermittelte vorläufige Wert des Teileigentums im Hinblick auf eine unterstellte zukünftige Einzelhandelsnutzung plausibel.

4.4.4.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Erläuterungen zu den BoG s. Originalgutachten.

Die zu berücksichtigenden "**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**" ergeben sich somit mit insgesamt:

- Wachdienst 71.000,00 €
- Sonderumlagen 15.400,00 €
- Erlöse (-) 11.300,00 €
- Leerstandskosten 1 Jahr 62.000,00 €
- Revitalisierung/Vermarktung 57.000,00 €

	194.100,00 €
rd.	rd.
	194.000,00 €

4.4.5 Ertragswert mit Berücksichtigung der BOG

vorläufiger Ertragswert (vgl. Pkt. 4.4.3)	1.084.000,00 €
BoG (vgl. Pkt. 4.4.4.1)	- 194.000,00 €
<hr/>	
Ertragswert	890.000,00 €

4.5 Resümee / Fazit

Die im Verhältnis zum vorläufigen Ertragswert extrem hohen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale führen zu einem sogenannten Residualwertverfahren mit ungünstiger Fehlerfortpflanzung. Im vorliegenden Fall ist es jedoch erforderlich, die Wertermittlung zunächst auf einen fiktiven, weit vom tatsächlich zum Wertermittlungstichtag vorhandenen Grundstückszustand abweichenden Zustand abzustellen. Anschließend sind die besonderen Eigenschaften des Objektes zu berücksichtigen und durch Nachvollziehung der Nutzungsüberlegungen eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers in ihrem Werteeinfluss zu berücksichtigen. Da die Wertansätze begründet und nachvollziehbar dargelegt wurden (d.h. nicht rein spekulativ sind) und auf die gewöhnlichen Verhältnisse des Grundstücksmarktes (d.h. nicht auf die eines Investors) abgestellt wurden, kann der Verkehrswert mittels des Residualwertes genau genug geschätzt werden.

4.6 Anmerkung zu den Besonderheiten des Bewertungsobjekts

Etwa Mitte der 1990er Jahre erfolgte im Zuge der Umstrukturierung der „Stadtmitte A“ eine bauliche Veränderung an den hier zu bewertenden Teileigentumseinheiten T4, T5 und T6. Im zu den überdachten Luminaden im Erdgeschoss gelegenen Eingangsbereich wurden die Einheiten um einen Anbau (E07) um ca. 285,16 m² erweitert. Die dazu benötigte Fläche befindet sich im Eigentum der Eigentümergemeinschaft, errichtet wurde der Anbau durch die AMBV (s. Anlage 5.3).

Ebenfalls ca. 1994/95 erfolgte eine bauliche Veränderung an der hier zu bewertenden Teileigentumseinheit T6 im 1. Obergeschoss. Im zur Schrägstraße gelegenen Bereich wurde die Einheit um einen Anbau mit angabengemäß ca. 78,39 m² erweitert. Die dazu benötigte Fläche befindet sich im Eigentum der Eigentümergemeinschaft, errichtet wurde der Anbau durch den Eigentümer der Einheit T6.

Bezüglich der hier genannten und auch anderen diversen baulichen Veränderungen im Gesamtobjekt „Stadtmitte A“ hat es keine Änderung der Teilungserklärung, Miteigentumsanteile oder Aufteilungspläne gegeben. Es wurden lediglich schuldrechtliche Dauernutzungsverträge zwischen Eigentümergemeinschaft, AMBV und Sondereigentümer abgeschlossen.

Der Unterzeichnerin ist es trotz intensiver Bemühungen nicht gelungen, die vertraglichen Vereinbarungen zwischen AMBV und Eigentümer der Einheiten T4, 5 und 6 (CCB) hinsichtlich der Nutzung und Vermietung der Erweiterungsfläche E07 in Erfahrung zu bringen. Angeblich liegen weder der Schuldnerin noch den Gläubigern irgendwelche diesbezüglichen Verträge vor. Seitens der AMBV hat man sich geweigert, der Sachverständigen entsprechende Verträge vorzulegen oder Auskünfte über deren Inhalt zu erteilen.

Der Verkehrswert/Marktwert einer Immobilie ergibt sich im Wesentlichen aus der Nutzungsmöglichkeit, d.h. im vorliegenden Fall aus den zu erwirtschaftenden Erträgen. Für einen Erwerber/Ersther ist es daher von entscheidender Bedeutung, Kenntnis über den Inhalt der Verträge zu haben, die den von der AMBV errichteten Erweiterungsbau E07 im Erdgeschoss betreffen.

Seitens des für die Zwangsversteigerung zuständigen Amtsgerichts wurde die Sachverständige aufgefordert, die Verkehrswertermittlung streng auf der grundbuchgesicherten Datengrundlage durchzuführen, auch wenn dies zu einem Ergebnis führt, das nicht auf den tatsächlichen und räumlichen Gegebenheiten basiert. Einem Erwerber/Ersther obliegt es, sich als neuer Eigentümer mit den örtlichen Zusammenhängen und den für ihn relevanten Gegebenheiten sowie rechtlich möglichen Vereinbarungen, ggf. auch Änderungsmöglichkeiten (z.B. Rückbauforderung) auseinanderzusetzen.

5 Verkehrswert

Der Verkehrswert soll nach § 8 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.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren (vgl. 4.2).

Grundlage für die Bewertung ist die Fläche, wie sie sich aus den Aufteilungsplänen 2, 3 und 4 aus der Teilungserklärung ergibt (S. Anlage 4.1 und 4.2), d.h. ohne Berücksichtigung der nicht dinglich gesicherten Erweiterungsflächen.

Der **Verkehrswert** für den insgesamt **46.232/1.000.000 Miteigentumsanteils** an dem mit Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstück in **51373 Leverkusen, Wiesdorfer Platz 6-88** (gerade), **Wöhler Str. 7**, verbunden mit dem Sondereigentum an der **gewerblichen Einheit L4 (Supermarkt), L 5, L6 gelegen Wiesdorfer Platz 70, 72, 34e** im 1.Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan Nr. 2, 3 und 4 mit **T4, T5 und T6** bezeichnet wird zum Wertermittlungsstichtag 08.07.2015 mit rd.

890.000,00 €

in Worten: achthundertneunzigtausend Euro

geschätzt.

Leverkusen, den 15.Januar 2016

Dipl.-Ing. Bärbel Knäuper

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

Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt.

6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

7 Glossar

7.1.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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 bezogene 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Mai 2012 (BGBl. I S. 1084)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954)

DIN 277

DIN 277; Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe Juni 1987

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2012 (BGBl. I S. 1084)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2582)

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag 7. Auflage 2014
- [4] Grundstücksmarktbericht 2015 für die Stadt Leverkusen
- [6] GuG; Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift, Werner-Verlag

9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 4: Gebäudezeichnungen gemäß Aufteilungsplan (ATP 2,3,4)
- Anlage 5: Gebäudezeichnungen gemäß Ist-Zustand mit Erweiterungsflächen (nicht Bewertungsgegenstand)
- Anlage 6: Ermittlung der Nutzflächen
- Anlage 7: Fotos