

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

Dipl.-Ing. Bärbel Steinacker

Architektin AKNW

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte¹ Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Max-Delbrück-Str. 10

51377 Leverkusen

Telefon: 0214/500 4171

E-Mail: info@knaeuper.com

Internet: www.knaeuper.com

Datum: 21.05.2025

Az.: **042 K 50/25 - WE 260303_AG**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Zweifamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück
in 51381 Leverkusen, Ewald-Röll-Str. 12



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
21.04.2026 ermittelt mit rd.

385.000,00 €.

Ausfertigung Nr. Internetversion

Das Original-Gutachten besteht aus 62 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 23 Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Zweifamilienhaus	11
3.3	Garage.....	16
3.4	Geräteschuppen	16
3.5	Außenanlagen	16
3.6	Allgemeinbeurteilung/ Resümee	16
4	Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten.....	17
4.1	Angewandte Berechnungsgrundlagen und verwendete Unterlagen	17
5	Ermittlung des Verkehrswerts	19
5.1	Grundstücksdaten.....	19
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
5.3	Bodenwertermittlung	20
5.4	Sachwertermittlung	21
5.5	Ertragswertermittlung.....	24
6	Verkehrswert	26
7	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	27
8	Glossar	28
9	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	31
9.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31
9.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	31
10	Verzeichnis der Anlagen	32
11	Anlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage
Objektadresse:	Ewald-Röll-Str. 12 51381 Leverkusen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bergisch Neukirchen, Blatt 917, lfd. Nr. 2
Bestandsverzeichnis:	Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 10, Flurstück 1349, Hof- und Gebäudefläche, Größe 485 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Leverkusen Gerichtsstraße 9 51379 Leverkusen Auftrag vom 13.02.2026 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümerinnen gem. Abt. I:	3.1 – xxx 3.2 – xxx - in Erbengemeinschaft -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	21.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	21.04.2026, 14:00 Uhr
Umfang der Besichtigung etc.:	Innen- und Außenbesichtigung soweit zugänglich
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau xx, Herr Rechtsanwalt xxx (für Antragsgegnerin), Herr Rechtsanwalt xxx (für Antragstellerin), Frau xxx (zeitweise) sowie die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchabschrift vom 20.11.2025 • Grundsteuerwertbescheid zum 01.01.2022 • Baubeschreibung • Wohnflächenberechnung • Lageskizze

- Versicherungsschein von 2015 (Wohngebäudeversicherung)
- Werteinschätzung der Antragsgegnerin

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft oder angefertigt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500
- Baugenehmigungsakte des Bauamtes Stadt Leverkusen (Bauzeichnungen, Baubeschreibungen, Wohn-/ Nutzflächen u. a.)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Auskünfte von Fachämtern (Planungsrecht, Baulastenauskunft, Anliegerbescheinigung, Altlastenauskunft)

1.4 Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss

- | | |
|--|--|
| a) Führung eines Gewerbetriebes: | Gemäß schriftlicher Auskunft des Gewerbeamtes vom 30.04.2026 ist unter der Anschrift Ewald-Röll-Straße 12 kein Gewerbe gemeldet. |
| b) Zubehörteile: | Im Objekt befinden sich zwei Einbauküchen, die aufgrund von Alter und Zustand sowie der Tatsache, dass es sich u. a. in der Dachgeschosswohnung um eine einfache, standardmäßige Küchenzeile handelt, nicht als Zubehör i. S. d. § 97 BGB betrachtet werden. Es wird unterstellt, dass die Küchen keinen Zeitwert mehr haben und/ oder nicht im Objekt verbleiben. |
| c) Lage- und Gebäudepläne: | sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt |
| d) Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen: | liegen nicht vor |
| e) Baulasteneintragungen: | nein, s. Pkt. 2.5.1 |
| f) Lichtbilder: | sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt |

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl: Leverkusen (ca. 170.000 Einwohner¹)

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

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

Stadtteil Bergisch Neukirchen (ca. 6.750 Einwohner)

Die ehemals eigenständige Stadt Bergisch Neukirchen wurde am 01.01.1975 zusammen mit Opladen und Hitdorf in die Stadt Leverkusen eingegliedert. Seitdem gehört Bergisch Neukirchen zum Leverkusener Stadtbezirk II. Der Stadtteil grenzt im Osten an die Stadt Burscheid, im Süden an Quettingen, im Südwesten an Opladen und im Norden an die Stadt Leichlingen. Dieser Ortsteil von Leverkusen besitzt einige historische Gebäude, so z. B. zahlreiche denkmalgeschützte Fachwerkhäuser, ein altes Pfarrhaus und die Tillmann-Villa an der Burscheider Straße.

Der Ortsteil bietet auch viele Möglichkeiten zur Erholung, wie den Tillmanns-Park mit Mini-Waldlehrpfad, die Renaturierungsflächen der ehemaligen Diepental Sperre sowie Wander- und Spazierwege.

¹ Quelle Stadt Leverkusen, Daten + Zahlen, Stand 31.03.2026

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Köln (ca. 25 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 35 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 3, AS Opladen (ca. 5 km entfernt)

Bahnhof:
Opladen (ca. 2,5 km entfernt)

Flughafen:
Köln/ Bonn/ Düsseldorf (ca. 28/ 44 km entfernt)

demografische Struktur:

Durchschnittsalter ca. 44 Jahre
Altersverteilung:

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

Bevölkerungsentwicklung:

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

Laut aktuell veröffentlichter Studie der Bertelsmannstiftung wird Leverkusen dem Demographietyp 7 „Großstädte/ Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ zugeordnet.²

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südlichen Rand von Bergisch Neukirchen, nördlich der Burscheider Straße. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Leverkusen beträgt ca. 7 km. Das Stadtteilzentrum Opladen mit Fußgängerzone, Ärzten, Krankenhaus, Banken, zahlreichen Einzelhandelsgeschäften und weiterführenden Schulen liegt ca. 3 km entfernt. Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs (z. B. Aldi), Gastronomie sowie Kindergärten und eine Grundschule sind in Bergisch Neukirchen an der Burscheider Straße und der Wuppertalstraße in wenigen Minuten zu erreichen.

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

überwiegend aufgelockerte, 1-2-geschossige Bauweise mit Ein-/ Zweifamilienhäusern

Anbindung an der ÖPNV:

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die an der Burscheider Straße gelegene Bushaltestelle (Linien SB25, SB24; N24, Richtung Opladen, Burscheid und Leichlingen), fußläufig in ca. 300 m Entfernung erreichbar.

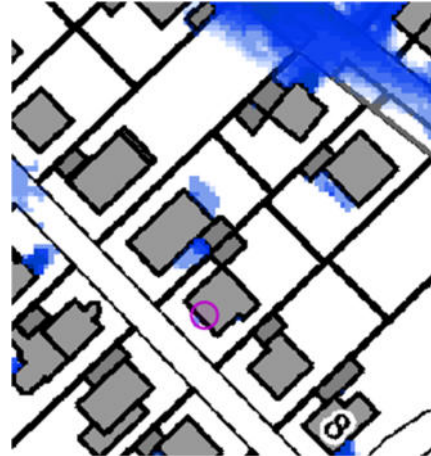
² Erläuterungen zu diesem Demographietyp finden Sie im Internet unter www.wegweiser-kommune.de

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: von der Straße leicht abfallend; Garten mit Nordostausrichtung

Sonstige Gefährdungen: keine Gefahr von Hochwasser oder Starkregen im Bereich des Bewertungsobjektes³

(Abb. 01- Auszug geoportal)



Lagequalität: **gute Wohnlage** (vgl. Wohnlagenkarte zum Mietspiegel, Zone III), mäßige Verkehrslage

Blick auf die Umgebungsbebauung



³ Laut geoportal Stadt Leverkusen, Natur, Umwelt und Mobilität

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 16,5 m

mittlere Tiefe:
ca. 29 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 485 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anlieger-/ Wohnstraße (Sackgasse)
Straßenausbau:	ca. 5 m breite Fahrbahn aus Bitumen, keine Gehsteige vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Bauwischgarage; eingefriedet durch Hecken, Maschen- drahtzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 09.03.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Die Giebel dreiecke sind mit Faserzementplatten verkleidet. Das Baujahr lässt vermuten, dass diese asbesthaltig sind. Bei einem Abriss und der Entsorgung der Platten sind die einschlägigen Vorschriften (z. B. GefStoffV, TRGS 519) zwingend zu beachten!
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.11.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Bergisch Neukirchen, Blatt 917, folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1-2) gelöscht

lfd. Nr. 3) Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 17.11.2025

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

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 enthält zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks keine Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses datiert auf den 17.04.1953. Die baubehördliche Schlussabnahme der Garage erfolgte am 02.10.1973. Der Wintergarten wurde am 18.11.1997 genehmigt. Die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Der Kanalanschlussbeitrag ist abgegolten.⁴

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage sowie ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz im Vorgartenbereich. Das Objekt ist zum Stichtag im Dachgeschoss von der Antragsgegnerin eigen genutzt (ein Mietvertrag liegt nicht vor⁵) und im Erdgeschoss unbewohnt.

⁴ Schreiben vom 09.03.2026, Fachbereich Tiefbau

⁵ Gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.05.2026

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.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf Standsicherheit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Für Freiheit von verdeckten oder verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus ; eingeschossig; unterkellert; ausgebauten Dachgeschoss; freistehend, Wintergartenanbau
Baujahr: (gemäß Bauakte)	1953 , Wohnhaus 1997 , Wintergarten
Modernisierung:	Augenscheinlich und gemäß Angabe der Eigentümerinnen erfolgten folgende bauliche Maßnahmen bzw. Modernisierungen: • Dacheindeckung und Dachdämmung, ca. Ende der 1980er Jahre (gem. Angabe Antragstellerin) • Elektroinstallation und Sicherungsanlage, insbesondere im Dachgeschoss, ca. 1990er Jahre (geschätzt) • Bad im Dachgeschoss, ca. 1990er Jahre • Fenster mit Isolierverglasung, 1993 (gem. Prägung) • Austausch von ca. 1/3 der Fenster, 2009 (gem. Prägung) • Erneuerung der Fenster im Spitzboden, 2011 (gem. Prägung) Es handelt sich hierbei um Maßnahmen der Instandhaltung, die größtenteils schon länger zurückliegen.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Nachrüsten im Bestand/ Maßnahmen nach §47 GEG u. a.:

Die Niedertemperatur-Heizung ist zum Stichtag rd. 38 Jahre alt. Gemäß vorgelegter Schornsteinfegerbescheinigung vom 29.09.2025 handelt es sich um eine Niedertemperaturheizung, die den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entspricht. Warmwasserführende Leitungen sind entsprechend den Vorschriften wärmedämmend. Die Dachflächen wurden gemäß Eigentümerangabe ca. Ende der 1980er Jahre gedämmt. Ob die Dämmung die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2:2013 erfüllt, kann von Seiten der Sachverständigen nicht beurteilt werden. Es wird vorsorglich auf eine mögliche Nachrüstpflicht nach Eigentumswechsel hingewiesen.

Erweiterungsmöglichkeiten:

keine

Außenansicht:

insgesamt verputzt (Spritzputz), Giebeldreiecke mit Faserzementplatten (s. Hinweis unter Pkt. 2.3), Dachgaube mit Naturschiefer

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur, 3 Kellerräume (inkl. Hausanschluss und Heizung), Waschkeller, Bügelzimmer

Erdgeschoss:

Flur, 2,5 Zimmer, Wannenbad (mit Fenster), Küche, Wintergarten, Terrasse, Zugang zum Garten

Dachgeschoss:

Flur, 2 Zimmer, Wannenbad (mit Fenster), Küche, Balkon

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Beton

Keller:

Betonsteine (lt. Bauakte)

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Schwemmsteinmauerwerk (lt. Bauakte)

Geschossdecken:

Stahlbeton

Treppen:

Kellertreppe:

Beton

Geschosstreppe:

Holzkonstruktion mit Teppichbelag, Holzgeländer

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt und Briefkastenschlitz

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Gauben
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
	Dachraum über Auszugtreppe zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial); Dach zwischen den Sparren gedämmt inkl. Dampfsperre

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	teilmodernisierte, normale Ausstattung; Zählerschrank mit 3 Zählerplätzen (aktuell nur 1 Stromzähler vorh.), vorwiegend Kippsicherungen, Unterverteilungen mit FI-Schutzschalter
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Fabr. Vaillant; gemäß vorliegender Schornsteinfegerbescheinigung handelt es sich um eine Niedertemperaturheizung, Baujahr 1988
	<u>Raumheizung:</u> Erdgeschoss vorwiegend Platten-/ Flachheizkörper, Wohnzimmer im Dachgeschoss mit Rippenheizkörper; Thermostatventile
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die nachfolgende Beschreibung entspricht den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung.

Bodenbeläge:	Fliesen und Teppichböden
Wandbekleidungen:	Tapeten, Nassräume gefliest (EG türhoch, DG raumhoch)
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, tlw. Holzvertäfelungen
Fenster:	Fenster und Fenstertüren vorwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Bj. 1993 gemäß Prägung), im EG und KG tlw. Dreifachverglasung (2009 gem. Prägung); Rollläden aus Kunststoff mit manuellem Gurtantrieb; Fensterbänke außen vorwiegend aus Betonwerkstein

Türen:	<u>Wohnungseingangstüren:</u> einfache Holztüren mit Lichtausschnitt, einfache Schlösser <u>Zimmertüren:</u> baujahrestypische, weiß lackierte Holztüren mit Holzzargen (ohne umlaufende Dichtung)
sanitäre Installation:	<u>Bad im EG (ca. 1970er Jahre)</u> eingebaute Wanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken; Objektfarbe weiß, verchromte Einhebelmischer <u>Bad im DG (ca. 1990er Jahre)</u> eingebaute Wanne mit Duschabtrennung, wandhängendes WC, Waschbecken; Objektfarbe manhattangrau, verchromte Einhebelmischer Waschmaschinenanschluss im Keller keine separaten Wassermengenzähler vorhanden (Abrechnung erfolgt nach Personenzahl)
Küchenausstattung:	alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, Küchenausstattung (→ Zubehör)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	• Eingangstreppe • Eingangsüberdachung • Balkon • 2 Kelleraußentreppen • Dachgaube • Wintergarten (Glas-/ Alukonstruktion, Schiebetüren, Baujahr 1997, Dacheindeckung mit Doppelstegplatten, Fliesenbelag, Heizkörper)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Offensichtlich erkennbar und von der Antragsgegnerin benannt: <u>Kellergeschoss:</u> • Außenwandfeuchtigkeit am Kellertreppenabgang (erkennbar sind Ausblühungen an den Fliesenfugen) • Kellerausgangstüren mit Undichtigkeiten im Bereich der Bodenschwellen bei extremem Starkregen (lt. Angabe der Bewohnerin, konnte nicht überprüft werden) • kleine Estrichabplatzungen im großen Kellerraum

Erdgeschoss:

- Wohnungseingangstür ohne besonderen Schall- oder Wärmeschutz, einfaches Türschloss (nur Mangel bei Zweifamilienhausnutzung)

Dachgeschoss:

- Wohnungseingangstür wie in der Erdgeschosswohnung
- WC-Sitz passt nicht
- Rippenheizkörper im Wohnzimmer wird nicht richtig warm (gemäß Angabe der Bewohnerin, konnte nicht überprüft werden)
- Undichtigkeit im Sockelbereich der Balkontür, gemäß Angabe der Bewohnerin dringt nach Starkregen Wasser ein (konnte nicht überprüft werden)
- Schwellenhöhe von Balkon zum Wohnzimmer entspricht nicht der Dachdeckerrichtlinie (hier ggf. Einbau einer Überdachung oder einer Rinne erforderlich)
- einige fehlende Fliesen am nordwestlichen Balkonrand
- Stahlgeländer des Balkons mit Farbabplatzungen, tlw. korrodierten Stellen

Fassade:

- tlw. kleinere Risse im Putz
-

Außenanlagen:

- 1 beschädigte Terrassenfliese (Frostschaden)
- lose Sockelfliesen auf der Terrasse (zur Nachbargarage)
- einige lose Riemchen am Garagensockel auf der Gartenseite
- Abdeckung der Vorgarteneinfassung (Betonmauer) an der Ecke Südwest verrutscht
- Riss im Betonsockel auf der Nordostseite des Geräteschuppens
- Stützmauer im Einfahrtsbereich zur Garage (Nordwestseite zum Nachbarn) mit leichter Neigung und tlw. Rissen (s. Fotoanlagen)
- Anschluss Betonsteinpflaster zur Hauswand mit offenen Fugen (möglicherweise Ursache für die Außenwandfeuchtigkeit am Kellertreppenabgang s.o.)
- Betonsteinpflaster in der Einfahrt zum Nachbargrundstück leicht abgesackt
- zwei kleine Risse in der Türeinfassung (Betonwerkstein)
- Außenfensterbank zum Schlafzimmer EG mit kleiner Ausbruchstelle

3.3 Garage

Gebäudeart:	Einzelgarage; massiv, Flachdach (Beton) mit Bitumen-eindeckung
Baujahr:	1973 (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	verputzt
Ausstattung	Betonboden, Schwingtor mit elektrischem Antrieb aus Stahl, Stromanschluss, Fenster zum Garten
Bauschäden und Baumängel:	Offensichtlich erkennbar: Feuchtigkeitsschaden an der Außenwand zur Nordwest-seite mit Farb-/ Putzablösungen

3.4 Geräteschuppen

Hinter der Garage befindet sich ein kleiner Geräteschuppen aus Blech. Das Fundament (Betonstein) auf der Nordostseite ist gerissen. Aufgrund von Größe, Alter und Zustand bleibt der Geräteschuppen ohne Wertansatz. Die Beseitigungskosten stehen einer noch möglichen Nutzung gegenüber.

3.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Wasser, Gas, Strom, Telefon, Kanalanschluss), Wegebefestigung aus Betonsteinplatten, befestigte Stellplatzfläche aus Rasengittersteinen, Terrasse mit Fliesenbelag, Stützmauer (Beton), Rasen, Ziersträucher, Einfriedung (Hecken, Maschendrahtzaun)

3.6 Allgemeinbeurteilung/ Resümee

Es handelt sich um ein baujahrestypisches und gepflegtes Zweifamilienhaus in altersgemäß befriedigendem baulichem Zustand. Das Grundstück hat eine angemessene Größe und ist gut nutzbar. Insgesamt besteht im Wohnhaus ein Modernisierungsbedarf u. a. vorwiegend hinsichtlich der Heizung und der Bäder sowie ggf. der Wohnungseingangstüren bei einer Vermietung als Zweifamilienhaus. Es sind diverse Instandsetzungen an den Außenanlagen erforderlich (s. Pkt. 3.2.6). Aufgrund der guten Wohnlage und der Objektgröße wird ein potentieller Kaufinteressent/ Ersterher ggf. vorrangig eine Nutzung als Einfamilienwohnhaus in Betracht ziehen.

4 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

4.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen und verwendete Unterlagen

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

4.1.1 Bebaute Fläche

Mit aufstehenden Gebäuden⁶ bebaute Flächen:

Wohnhaus	86 m ²
Wintergarten	11 m ²
Garage	18 m ²
Summe	115 m²

4.1.2 Wohnfläche (vgl. Anlage 5), rd.

Erdgeschoss, Wohnung 1 (inkl. beheiztem Wintergarten), rd.	73 m ²
Dachgeschoss, Wohnung 2 (inkl. Balkon zu 25%), rd.	56 m ²
Summe Wohnfläche ZFH , rd.	129 m²
Treppenhausflure ⁷ im EG und DG insgesamt rd.	4 m ²
Summe Wohnfläche EFH , rd.	133 m²

4.1.3 Bruttogrundflächen (DIN 277-1:2005-2, vgl. Anlage 6), rd.

Wohnhaus (Typ 1.01)	230 m²
Wohnhaus (Typ 1.03)	18 m²
Wintergarten	11 m²
Garage	18 m²

4.1.4 Gesamtnutzungsdauer

In Anlehnung an das Bewertungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses und der AGVGA (→ Grundstücksmarktbericht 2026, ImmoWertV 21) wird die Gesamtnutzungsdauer des **Ein-/ Zweifamilienhauses** mit **80 Jahren** und für die **Garage** mit **60 Jahren** angesetzt.

⁶ In dieser Wertermittlung wird abweichend von der aktuellen Benutzungsverordnung nicht die gesamte befestigte Grundstücksfläche, sondern nur die mit Gebäuden bebaute Grundstücksfläche als bebaute Fläche bezeichnet.

⁷ Werden bei einer Einfamilienhausnutzung angerechnet

4.1.5 Restnutzungsdauer/ Alterswertminderung

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

Das 1953 errichtete Wohnhaus wurde in den vergangenen 30 Jahren teilweise im Rahmen der Instandhaltung modernisiert (s. Pkt. 3.2.1). Gemäß Anlage 2 zur ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen) können insgesamt maximal 2 bis 3 von insgesamt 20 Modernisierungspunkten vergeben werden.

Die modifizierte **Restnutzungsdauer des Wohnhauses** wird daher nach sachverständiger Einschätzung zum Stichtag mit gerundet **20 Jahre** geschätzt. Das fiktive Baujahr beträgt somit (2026 - 60 J. =) 1966.

Die Alterswertminderung erfolgt gemäß Bewertungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses linear mit 68,75 % (Faktor 0,3125).

Die Restnutzungsdauer der zum Stichtag rd. 53 Jahre alten **Garage** wird aufgrund des Zustands nach sachverständigem Ermessen ebenfalls mit **20 Jahren** in Ansatz gebracht. Der lineare Alterswertminderungsfaktor ist 0,333.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Ein-/Zweifamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 51381 Leverkusen, Ewald-Röll-Str. 12 zum Wertermittlungsstichtag 21.04.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bergisch Neukirchen	917	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Leverkusen	10	1349	485 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren (gem. § 29 ImmoWertV) ergibt sich aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

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. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

s. Originalgutachten

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Eingangswerte für das Sachwertverfahren⁸

s. Originalgutachten

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

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

Mängel/ Schäden

In diesem Gutachten können die Auswirkungen der Mängel und Schäden bzw. des Instandsetzungsbedarfs nur pauschal und in dem offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Sachverständige die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustands nur überschlägig schätzen kann, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Die Angaben in dieser Wertermittlung sind allein auf Grund einer Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenberechnung angesetzt.

Die Wertminderung für schadhafte Bauteile und ggf. erforderliche Instandsetzungen (s. Pkt. 3.2.6, keine Modernisierungen!) die über eine normale Abnutzung hinausgehen und nicht bereits in der Alterswertminderung berücksichtigt sind, sowie für die überalterte Heizung, wird mit pauschal rund **15.000,00 €** in Ansatz gebracht (s. nachfolgende Tabelle). Dies entspricht rd. 11,8% des Zeitwertes der Gebäude und Außenanlagen.

Im Rahmen der Wertermittlung ist die Abschlagshöhe regelmäßig als reine marktgerechte Wertminderung zu verstehen, die nicht mit den notwendigen Sanierungskosten identisch ist, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäß instand gehaltenen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand anzusehen ist.

⁸ Erläuterung der Begriffe s. Glossar

5.4.3 Sachwertberechnung

s. Originalgutachten

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 (beziehungsweise 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. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Im (hier angewendeten) sog. **vereinfachten Ertragswertverfahren** wird der **vorläufige Ertragswert** ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe (objektspezifisch angepasste) **Liegenschaftszinssatz** zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

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

5.5.2 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren⁹

s. Originalgutachten

5.5.3 Ertragswertberechnung

s. Originalgutachten

⁹ Erläuterung der verwendeten Begriffe siehe Glossar

6 Verkehrswert

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

Der Verkehrswert soll nach § 6 ImmoWertV aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit hergeleitet werden. Dabei sind auch die Sicherheit der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens sowie die Lage auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der marktangepasste Sachwert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **385.000,00 €** ermittelt. Der Ertragswert stützt das Ergebnis mit rd. **373.000,00 €** (Abweichung ca. 3 %) sehr gut.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in
51381 Leverkusen, Ewald-Röll-Str. 12

wird zum Wertermittlungstichtag 21.04.2026 aus dem gewogenen Mittel der Verfahrensergebnisse mit rd.

385.000,00 €

in Worten: dreihundertfünfundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Leverkusen, den 21.05.2026

Gez.: Dipl.-Ing. Bärbel Steinacker

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

Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt.

7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

8 Glossar

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanz-

wert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

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

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

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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 Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 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 (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige 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 vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 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. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

9.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG:

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

9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024/25
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024/25
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Bundesanzeigenverlag
- [4] Schmitz/ Krings u.a. Baukosten 2024/25 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung; 25. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Essen
- [5] Kleiber: GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift, Werner-Verlag
- [6] Grundstücksmarktbericht für die Stadt Leverkusen 2026
- [7] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag

10 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 Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Gebäudezeichnungen
- Anlage 5: Zusammenstellung der Wohnflächen
- Anlage 6: Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 7: Fotos