

**Dipl.-Ing. Bärbel Steinacker**

Architektin AKNW  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte<sup>1</sup> 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: 24.11.2025

Az.: **042 K 04/25 - WE 250807\_AG**

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.

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück  
in 51381 Leverkusen, Pastorskamp 17**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 23.10.2025 ermittelt mit rd.

**633.000,00 €.**

(zzgl. Zubehör von insgesamt 10.000,00 €)

**Ausfertigung Nr. Internetversion**

Das Originalgutachten besteht aus 59 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

<sup>1</sup> Gemäß ISO/IEC 17024

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
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
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	11
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Einfamilienhaus .....	12
3.3	Fahrrad-/ Geräteabstellraum .....	15
3.4	Außenanlagen .....	15
3.5	Außenschwimmbecken (boG).....	15
<b>4</b>	<b>Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten.....</b>	<b>16</b>
4.1	Angewandte Berechnungsgrundlagen und verwendete Unterlagen .....	16
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>17</b>
5.1	Grundstücksdaten.....	17
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
5.3	Bodenwertermittlung .....	18
5.4	Sachwertermittlung .....	19
5.5	Ertragswertermittlung (nachrichtlich).....	22
5.6	Vergleichswerte/ Plausibilisierung .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrswert.....</b>	<b>24</b>
6.1	Ausweisung der Einzelwerte .....	25
<b>7</b>	<b>Zubehör .....</b>	<b>26</b>
7.1	Einbauküche .....	26
7.2	PV-Anlage.....	26
<b>8</b>	<b>Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung .....</b>	<b>28</b>
<b>9</b>	<b>Glossar .....</b>	<b>29</b>
<b>10</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....</b>	<b>32</b>

10.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	32
10.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	32
<b>11</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>33</b>
<b>12</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Pastorskamp 17 51381 Leverkusen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bergisch Neukirchen, Blatt 4331
Bestandsverzeichnis:	lfd. Nr. 1) Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 9, Flurstück 1005, Geb.- und Freifläche, Größe 266 m <sup>2</sup> ;  lfd. Nr. 3) Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 9, Flurstück 1004, Erholungsfläche, Größe 194 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Leverkusen Gerichtsstraße 9 51371 Leverkusen  Auftrag vom 17.07.2025 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	2.1) xxx 2.2) xxx

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	<b>23.10.2025</b> (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	23.10.2025, 14:30 Uhr
Umfang der Besichtigung etc.:	Innen- und Außenbesichtigung soweit zugänglich
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr xxx, Herr xxx 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"><li>• Grundbuchabschrift vom 25.02.2025</li></ul>

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte

und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 12.08.2025
- Bauakte mit Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Identitätsnachweis des Flurstücks 1429/146 (Herrschermerk im BV)
- Auskünfte von Fachämtern (Planungsrecht, Baulastenauskunft, Anliegerbescheinigung, Altlastenauskunft)
- Informationen und Unterlagen (Rechnungen, Verträge u.a.) zur Photovoltaikanlage vom Eigentümer
- Bodenrichtwert und Immobilienrichtwert zum 01.01.2025

#### 1.4 Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss

- a) Führung eines Gewerbetriebes: Gemäß schriftlicher Auskunft des Gewerbeamtes vom 11.08.2025 wird unter der Anschrift Pastorskamp 17 folgendes Gewerbe geführt:
- Rechtsform: nicht eingetragenes Einzelunternehmen;
  - gemeldete Tätigkeit: Lebensberatung;
  - Anmeldedatum: 15.12.2014.
- b) Zubehörteile:
- Einbauküche, s. Pkt. 7.1 → 1.000,00 €
  - PV-Anlage, s. Pkt. 7.2 → 9.000,00 €
- 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. 169.700 Einwohner<sup>2</sup>)

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<sup>3</sup>)

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.

---

<sup>2</sup> Quelle Stadt Leverkusen, Daten + Zahlen, Stand 31.12.2023

<sup>3</sup> Stand 31.12.2023

Mitten durch Bergisch Neukirchen verläuft die Landesstraße L291 (ehemals B 232), die das Leverkusener Stadtteilzentrum Opladen mit Burscheid verbindet.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
(vgl. Anlage 1)

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

Landeshauptstadt:  
Düsseldorf (ca. 37 km entfernt)

Autobahnzufahrt:  
A3, AS Opladen (ca. 2,6 km entfernt)

Bahnhof:  
Opladen (ca. 4,0 km entfernt)

Flughafen:  
Köln/ Bonn, Düsseldorf (ca. 30/ 40 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.<sup>4</sup>

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südlichen Rand von Bergisch Neukirchen, nördlich der Burscheider Straße und unmittelbar an den Tillmanns Park angrenzend. 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.

Anbindung an der ÖPNV:

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

<sup>4</sup> Stand März 2018/20, Erläuterungen zu diesem Demographietyp finden Sie im Internet unter [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

erfolgt über die an der Burscheider Straße gelegene Bushaltestelle (Linien SB25, SB24; N24, Richtung Opladen, Burscheid und Leichlingen), fußläufig in ca. 450 m Entfernung erreichbar.

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen in 1-2 geschossiger, aufgelockerter Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

Sonstige Gefährdungen:

keine Gefahr von Hochwasser oder Starkregen<sup>5</sup>

Topografie:

leichtes Gefälle nach Norden, Garten mit Westausrichtung

Lagequalität:

**Mittlere** Wohnlage (vgl. Wohnlagenkarte zum Mietspiegel, Zone II), **mäßige** Verkehrslage

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:  
ca. 15 m

mittlere Tiefe:  
ca. 25 m

Grundstücksgröße insgesamt:  
insgesamt 460 m<sup>2</sup>

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anlieger-/ Wohnstraße

Straßenausbau:

ca. 5,50 m breite, verkehrsberuhigte Straße mit Asphalt, keine Gehsteige vorhanden; Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum eingeschränkt in markierten Parkbuchten vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.08.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

---

<sup>5</sup> Vgl. geoportal Leverkusen, Natur und Umwelt

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 auftragsgemäß nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.02.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bergisch Neukirchen, Blatt 4331, folgende Eintragung:

1) **Zwangsversteigerungsvermerk**, eingetragen am 21.02.2025.

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.

Herrschervermerke:

2/ zu 1) Ein Wegerecht zu Lasten von Flur 4 Nr. 1429/146 (zzt. Blatt 59) nach Maßgabe der Bewilligung vom 16.10.1908 bzw. 03.11.1908. Zuerst vermerkt am 25. März 1926.

4/ zu 3) Ein Wegerecht zu Lasten von Flur 4 Nr. 1429/146 (zzt. Blatt 59) nach Maßgabe der Bewilligung vom 16.10.1908 bzw. 03.11.1908. Zuerst vermerkt am 25. März 1926.

Die Recherche beim Katasteramt ergab, dass die mit dem Wegerecht belastete Parzelle 1429/146 zum Stichtag in den Grundstücken Flur 10, Flurstücke 1476, 1477, 1470 und 2275 fortgeführt wurde (s. Anlage 4). Die Flurstücke 1476 und 1477 befinden sich im Tillmanns Park und sind mittlerweile in städtischem Besitz. Das Flurstück 2275 ist die Burscheider Straße. Da die Flurstücke augenscheinlich in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem hier zu bewertenden Grundstück stehen, wird vorbehaltlich ergänzender und vertiefender Recherchen unterstellt, dass der vor rd. 99 Jahren eingetragene Vermerk zum Stichtag keinen (Wert-)Einfluss auf das hier zu bewertende Grundstück hat.

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 in Bezug auf die Flurstücke 1005 und 1004 keine belastenden Eintragungen.<sup>6</sup>

### 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 trifft der Bebauungsplan Nr. 159/II, in Kraft getreten am 20.08.2007, folgende Festsetzungen:  
WA 2 = allgemeines Wohngebiet;  
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);  
Einzelhausbebauung;  
Dachneigung 42-45 Grad;  
Traufhöhe max. 6,50  
Die überbaubaren Flächen sind festgesetzt.

Abb. Auszug aus dem B-Plan<sup>7</sup>

*s. geoportal Stadt Leverkusen*

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Baugenehmigung datiert auf den 28.10.2009. Die Bautenzustandsbesichtigung nach Fertigstellung erfolgte am 29.11.2011. 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 materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

---

<sup>6</sup> Schriftliche Auskunft vom 13.08.2025, Bauamt Stadt Leverkusen.

<sup>7</sup> Quelle: geoportal Stadt Leverkusen

## 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.<sup>8</sup>

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einem Fahrrad-/ Geräteabstellraum bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich augenscheinlich mind. 2 Pkw-Stellplätze im Freien. Das Objekt ist zum Stichtag eigengenutzt.

---

<sup>8</sup> Schriftliche Auskunft vom 12.08.2025, Tiefbauamt Stadt Leverkusen

### 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 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 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<b>Einfamilienhaus</b> ; eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss; nicht unterkellert; freistehend
Baujahr:	ca. <b>2010</b> (gemäß Bauakte)
Modernisierungen:	bisher keine
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude wurde 2010 errichtet und entspricht der damals gültigen Energieeinsparverordnung (ENEV).
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt, gestalterische Elemente mittels Holzverschalungen im Bereich der Fenster

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Erdgeschoss:

Diele, Garderobennische, Gäste-WC mit Dusche, Hausanschlussraum mit Heizung, PV-Speicher und Waschmaschinenanschluss, Wohn-/ Esszimmer mit offener Küche

#### Dachgeschoss:

Flur, 3 Wohn-/ Schlafräume, Badezimmer, Abstellraum

#### Speicher:

Stauraum (aufgrund der sehr geringen Kopfhöhe nur eingeschränkt nutzbar)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk mit Wärmedämmputz
Innenwände:	Mauerwerk/ Ständerkonstruktion
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> offene Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz (Buche), Stahlgeländer mit Holzhandlauf
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); mit Dämmung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung, zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; Wallbox zum Aufladen von Elektrofahrzeugen
Lüftung:	zentrale Lüftungsanlage (Berücksichtigung in den NHK)

Heizung:	Gas-Zentralheizung; Fabr. Vaillant, Bj. 2010 (gem. Eigentümerangabe), Brennwerttechnik, Fußbodenheizung mit elektronischer Einzelraumregelung
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung; Solaranlage außer Betrieb, da dauerhaft defekt (gem. Eigentümerangabe)

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die nachfolgende Beschreibung entspricht den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung.

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Fliesen im Erdgeschoss und in den Nassräumen, Laminat im Dachgeschoss
Wandbekleidungen:	einfache Tapeten (Malervlies gestrichen)
Deckenbekleidungen:	Deckenputz gestrichen
Fenster:	Fenster-/ Fenstertüren aus Kunststoff mit Dreifachverglasung; Rollläden aus Kunststoff mit elektrischem Antrieb mit Zeitschaltung
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> glatte Holztüren (weiß), Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Gäste-WC/ Duschbad</u> bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, wandhängendes WC, Waschbecken, Urinal; elektr. Zwangsentlüftung  <u>Bad:</u> eingebaute Wanne, bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, wandhängendes WC, Waschbecken, 2 Handtuchheizkörper, elektr. Zwangsentlüftung
Küchenausstattung:	alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden; Einbauküche → Zubehör Pkt. 7.1

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
Bauschäden und Baumängel:	Offensichtlich erkennbar und auf Nachfrage benannt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Speicher für PV-Anlage defekt (→ Zubehör)</li><li>• Solaranlage außer Betrieb, da gemäß Eigentümerangabe irreparabel (daher <u>ohne Wertansatz</u>)</li></ul>
Allgemeinbeurteilung:	Es handelt sich um ein zeitgemäßes und gepflegtes Einfamilienwohnhaus in ruhiger Wohnlage. Der bauliche Zustand ist als gut zu bezeichnen.

### 3.3 Fahrrad-/ Geräteabstellraum

Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte auf der Nordseite, in Holzkonstruktion mit Schrägdach (Dachverlängerung vom Wohnhaus), Fassadenverkleidung mit Nut- und Federschalung, Kunststofffenster und Fenstertüren zum Garten, 2-flg. Tor mit Verglasung zur Straße, Zugang auch von der Küche möglich, Bodenbelag aus Betonpflaster, Stromanschluss (u. a. Wallbox zum Aufladen von Elektrofahrzeugen).

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz: Gas, Wasser, Strom, Telefon, Kanalanschluss

befestigte Stellplatzfläche/ Vorgarten: Betonsteinpflaster

Terrasse: Holzbelag (Bangkirai) auf der Süd- und Westseite

Gartenanlagen und Pflanzungen: Rasen, Ziersträucher

Einfriedung: Doppelstabmattenzaun

### 3.5 Außenschwimmbecken (boG)

Das Schwimmbecken war bei der Ortsbesichtigung abgedeckt. Die nachfolgende Beschreibung entspricht daher im Wesentlichen den Angaben des Eigentümers.

Im Garten befindet sich ein in die Erde eingelassenes massives (mit Beton ausgefüllte Schalungssteine) Schwimmbecken mit Folienauskleidung, Baujahr ca. 2018, größtenteils in Eigenleistung errichtet, Abmessungen ca. 7 m x 4 m (zur Tiefe keine Angabe), Betonplattenumrandung; Pumpen- und Filteranlage gemäß Eigentümerangabe vorhanden und funktionstüchtig.

## 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 Gebäuden<sup>9</sup> bebaute Flächen:

Wohnhaus	88 m <sup>2</sup>
Abstellraum	18 m <sup>2</sup>
Summe	<u>106 m<sup>2</sup></u>

#### 4.1.2 Wohnfläche (vgl. Anlage 5), rd.

Wohnfläche	128 m <sup>2</sup>
------------	--------------------

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

Wohnhaus Typ 1.21 (EG + aDG)	176 m <sup>2</sup>
Fahrrad-/ Geräteabstellraum	18 m <sup>2</sup>

#### 4.1.4 Gesamtnutzungsdauer

In Anlehnung an das Bewertungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses und der AGVGA wird die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses mit **80 Jahren** angenommen. Die Gesamtnutzungsdauer für den in Holzbauweise errichteten seitlichen Fahrrad-/ Geräteabstellraum wird mit **60 Jahren** zugrunde gelegt.

#### 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. Die Restnutzungsdauer ergibt sich im vorliegenden Fall, dem Bewertungsmodell entsprechend, aus der Gesamtnutzungsdauer abzgl. Alter mit (80-15) rund **65 Jahren** für das Einfamilienhaus und mit (60-15) **45 Jahren** für den Fahrrad-/ Geräteabstellraum. Die Alterswertminderung erfolgt dem Bewertungsmodell entsprechend linear.

<sup>9</sup> 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.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 51381 Leverkusen, Pastorskamp 17 zum Wertermittlungstichtag 23.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Bergisch Neukirchen	4331		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Bergisch Neukirchen	9	1005	266 m <sup>2</sup>
		1004	194 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:			<hr/> <b>460 m<sup>2</sup></b>

### 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 21), 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 21) 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 21) 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 21) 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 21) 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.

**Die Wertermittlung erfolgt nach dem Grundsatz der Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV21 in Anlehnung an das zum Stichtag gültige Bewertungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses.**

### **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 21 beschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.4.2 Eingangswerte für das Sachwertverfahren<sup>10</sup>

##### **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.

##### a) Außenpool

Für das gemäß Angabe ca. 2018 errichtete Außenschwimmbecken einschl. Schwimmbadtechnik erfolgt ein pauschaler Zeitwertansatz i. H. von **8.000,00 €**.

##### b) Photovoltaikanlage

**s. Zubehör**, die PVA wird als Zubehör im Sinne des BGB betrachtet, da sie dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dient und sich in einem räumlichen Verhältnis zur Hauptsache befindet.

##### c) Einbauküche

**s. Zubehör**, die 2010 eingebaute und auf das Objekt individuell zugeschnittene Einbauküche wird als Zubehör im Sinne des BGB betrachtet, da sie dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dient und sich in einem räumlichen Verhältnis zur Hauptsache befindet.

---

<sup>10</sup> Erläuterungen zu den verwendeten Begriffen s. Glossar

### 5.4.3 Sachwertberechnung

**s. Originalgutachten**

## 5.5 Ertragswertermittlung (nachrichtlich)

### 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 Vergleichsverfahren (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 Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinnten 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 Ertragswertverfahren<sup>11</sup>

**s. Originalgutachten**

5.5.3 Ertragswertberechnung

**s. Originalgutachten**

---

<sup>11</sup> 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 Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **633.000,00 €** ermittelt.

Der nachrichtlich und zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. **627.000,00 €** (Abweichung < 1%).

Der **Verkehrswert** für die mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücke in

### 51381 Leverkusen, Pastorskamp 17

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bergisch Neukirchen	4331	1 u. 3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Bergisch Neukirchen	9	1005, 1004

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens mit insgesamt rd.

**633.000,00 €**

**in Worten: sechshundertdreiunddreißigtausend Euro**

geschätzt.

Leverkusen, den 24.11.2025

gez.: Dipl.-Ing. Bärbel Steinacker

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

**Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt.**

## 6.1 Ausweisung der Einzelwerte

Gemäß den Bestimmungen des § 61 ZVG sind die Flurstücke einzeln auszubieten. Diese Vorgehensweise widerspricht jedoch dem Marktverhalten.

Bei den zur Versteigerung stehenden, teilweise bebauten Flurstücken handelt es sich um eine räumliche und wirtschaftliche Einheit, für die zunächst ein Gesamtwert ermittelt wurde.

Sofern nach vorliegenden Versteigerungsgesichtspunkten auf Einzelausweisung der Flurstücke nicht verzichtet werden kann, wird darauf hingewiesen, dass dies zu ggf. wertzerstörenden Ergebnissen führen kann.

Daher stellen die nachfolgend ermittelten Verkehrswerte rein fiktive Werte für das Zwangsversteigerungsverfahren dar.

			GS-Größe	Wert gerundet
Flurstück	<b>1005</b>	Stammgrundstück, bebaut mit EFH, einschl. Außenschwimmbaden	266 m <sup>2</sup>	<b>578.000,00 €</b>
Flurstück	<b>1004</b>	Garten-/ Umgriffsfläche Hausgrundstück	194 m <sup>2</sup>	<b>55.000,00 €</b>
<i>Summe</i>			<i>460 m<sup>2</sup></i>	<i>633.000,00 €</i>

Das nachfolgend bewertete Zubehör ist dem Flurstück 1005 zuzuordnen.

## 7 Zubehör

### 7.1 Einbauküche

Im Objekt befindet sich eine ca. 15 Jahre alte Einbauküche, deren Neupreis inkl. Einbau laut vorliegender Rechnung brutto 9.300,00 € betrug.

Die individuell in den Wohn-/ Essraum eingebaute Küche besteht aus

- einer Küchenzeile mit Backofen (Fabr. Siemens), eingebauter Mikrowelle, Dunstabzug, Ceranfeld, Spüle, Kühlschrank sowie diversen Ober- und Unterschränken
- einem 2 flg. halbhohen Hängeschränk und
- einem Mittelblock mit Arbeitsplatte und Unterschränken.

Die Fronten sind aus Kunststoff in weißem Hochglanz mit Metallgriffen, die Arbeitsplatten sind in Holzoptik (Dekor). Gemäß Eigentümerangabe wurden die Elektrogeräte bisher nicht erneuert.

Der Zeitwert der Küche wird beim Verbleib im Objekt aufgrund des Alters und Zustands mit pauschal ca. **1.000,00 €** geschätzt.

### 7.2 PV-Anlage

Die vorhandene Photovoltaik-Aufdachanlage (PVA) unterstützt den Zweck des Gebäudes und ist somit Zubehör i. S. d. § 97 BGB.

Die Berücksichtigung einer Photovoltaikanlage (PVA) auf einem Gebäude erfolgt in der Praxis üblicherweise als Sonderertrag und wird mittels des Ertragswertverfahrens ermittelt. Zur Wertermittlung notwendige Faktoren sind die Höhe der Stromersparnisse aufgrund des Eigenverbrauchs, der Erträge durch die Einspeisung aus Stromgewinnung, die Restnutzungsdauer und die anfallenden Bewirtschaftungskosten.

#### 7.2.1 Beschreibung der Anlage

Bei der im Jahr 2020 auf dem Hausdach errichteten PV-Aufdachanlage handelt es sich um eine Hanwha Q Cells Q.Peak Duo G8 mit monokristallinen Solarhalbzellen. Die Anlage besteht aus 16 Modulen mit einer Bruttoleistung von insgesamt **5,68 kWp** (laut vorliegender Unterlagen) und ist nach Süden ausgerichtet. Die Dachneigung beträgt ca. 42 Grad. Augenscheinlich wird die Erzeugungskapazität von Bäumen verschattet. Die Anlage ist an einen Stromspeicher angeschlossen. Hierbei handelt es sich um einen SENE.Home 7,5 Li V2.1 Lithium-Ionen-Stromspeicher mit einer Batteriekapazität von 7,5 kW. Zusätzlich wurde für den Wechselrichter und den Stromspeicher eine Garantieverlängerung auf 20 Jahre abgeschlossen.

Die Anlage ist zum Bewertungsstichtag 23.10.2025 nach Angabe der Eigentümer - mit Ausnahme des Speichers- intakt. Der defekte Speicher wurde bis zur Prüfung durch die Herstellerfirma in die sogenannte Fernabschaltung versetzt. Ob der Speicher nach Prüfung wieder in Betrieb gehen kann oder ein Modultausch vorgenommen werden muss, konnte zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht abschließend geklärt werden.

### 7.2.2 Ertragsmerkmale der PVA

#### **s. Originalgutachten**

Der Zeitwert der im Objekt installierten PVA wird zum Stichtag 23.10.2025, unter Berücksichtigung des defekten Stromspeichers, mit rund 9.000,00 € geschätzt.

## 8 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

## 9 Glossar

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

### **Baukostenregionalfaktor**

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

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

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

### **Außenanlagen**

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

### Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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 (§ 32 ImmoWertV 21)**

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 21 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 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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 21)**

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 21). 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 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

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

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

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

## 10 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 10.1 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

**GEG:**

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

**DIN 277**

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

### 10.2 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, 6. Auflage 2010 Bundesanzeigenverlag
- [4] Kleiber: GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift, Werner-Verlag
- [5] Grundstücksmarktbericht für die Stadt Leverkusen 2025
- [6] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag
- [7] Studie HypZert – Photovoltaik im Fokus der Immobilienbewertung, Januar 2022

## 11 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: Identitätsnachweis
- Anlage 5: Gebäudezeichnungen
- Anlage 6: Zusammenstellung der Wohnflächen
- Anlage 7: Berechnung der Bruttogrundflächen
- Anlage 8: Beschreibung des Ausstattungsstandards
- Anlage 9: Fotos