

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

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Max-Delbrück-Str. 10

51377 Leverkusen

Telefon: 0214/500 4171

Telefax: 0214/500 7039

E-Mail: [info@knaeuper.com](mailto:info@knaeuper.com)

Internet: [www.knaeuper.com](http://www.knaeuper.com)

Datum: 12.03.2025

Az.: **042 K 06/24/ WE 240514**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert / Marktwert für das mit einem  
**Wohn-/ Bürohaus bebaute Grundstück**  
in 51377 Leverkusen, Norderneustr. 14



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
17.09.2024 ermittelt mit rd.

**555.000,00 €.**

### Ausfertigung Nr. Internetversion

Das Original-Gutachten besteht aus 65 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 24 Seiten.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
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.....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form .....	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	11
2.4	Privatrechtliche Situation.....	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	13
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>14</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	14
3.2	Wohn-/ Bürohaus .....	14
3.3	Außenanlagen .....	19
<b>4</b>	<b>Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten.....</b>	<b>20</b>
4.1	Angewandte Berechnungsgrundlagen .....	20
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>22</b>
5.1	Grundstücksdaten.....	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
5.3	Bodenwertermittlung .....	23
5.4	Ertragswertermittlung .....	27
<b>6</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung .....</b>	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>Glossar .....</b>	<b>32</b>
<b>9</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....</b>	<b>34</b>
9.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	34
9.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	35
<b>10</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>35</b>
<b>11</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 Wohn- / Bürohaus
Objektadresse:	Norderneystraße 14 51377 Leverkusen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wiesdorf, Blatt 1400
Bestandsverzeichnis:	lfd. Nr. 25) Gemarkung Wiesdorf, Flur 38, Flurstück 527, Gebäude- und Freiflächen, Wohnen, Größe 718 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Leverkusen Gerichtsstraße 9 51379 Leverkusen  Auftrag vom 30.04.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer gem. Abt. I:	<input type="radio"/> xxx
Zwangsverwalter:	Herr Rechtsanwalt Ulrich Bucher Mommensenstraße 146 50935 Köln

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	<b>17.09.2024</b> (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	17.09.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Innen- und Außenbesichtigung soweit zugänglich; nicht besichtigt werden konnten die Wohnungen EG links und 1. OG links sowie die Wohnungskellerräume.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr xxx sowie die Sachverständige

- Hinweis: Das angrenzende Produktions-/ Lagerhallengrundstück Norderneystr. 12 wird im ZV-Verfahren unter AZ 042 K05/24 versteigert.
- herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:
- Grundbuchabschrift vom 31.01.2024
- Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. angefertigt:
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 15.05.2024
  - Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Bauakte der Stadt Leverkusen
  - Bauzeichnungen zur geplanten Umnutzung des Spitzbodens von Juni 2024
  - Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
  - Mietvertrag Büroeinheit
  - Auskünfte Zwangsverwalter (Besitzerlangungsbericht, Objektdatenblatt mit Angabe der Mieten, Auszug Mietvertrag 1. OG)
  - Auskünfte von Fachämtern (Planungsrecht, Altlastenauskunft, Baulastenauskunft, Anliegerbescheinigung, Gewerbeauskunft)
  - Bodenrichtwert und Grundstücksmarktbericht zum 01.01.2024
  - Angebots- und Nachfragesituation sowie Marktdaten zu Gewerbeimmobilien über ongeo

#### 1.4 Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss

- a) Führung eines Gewerbetriebes: Gemäß schriftlicher Auskunft des Gewerbeamtes vom 14.05.2024 ist
- a) unter der Anschrift Norderneystr. 12-14 folgendes Gewerbe gemeldet:
- xxx
- b) unter der Anschrift Norderneystr. 14 folgendes Gewerbe gemeldet:
- xx
- b) Zubehörteile: keine
- c) Lage- und Gebäudepläne: sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt
- d) Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen: liegen nicht vor
- e) Baulasten  
Im Baulastenverzeichnis ist eine wechselseitige Erschließungsbauast mit dem Flurstück 415 (Gewerbehal- le AZ 042 K 05/24) eingetragen.
- f) Mietverhältnisse: Alle Gewerbe- und Wohneinheiten im Objekt sind gemäß Angabe des Zwangsverwalters vermietet. Es lagen bis zur Gutachtenfertigstellung nicht alle Mietverträge vor.
- g) Überbauten: keine
- e) 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<sup>1</sup>:

Leverkusen (ca. 169.700 Einwohner)

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 Manfort

Manfort grenzt an Köln-Dünnwald, Schlebusch, Küppersteg, Alkenrath und Wiesdorf. Dieser Stadtteil besitzt, da citynah, eine gute Infrastruktur. Kindergärten, Schulen, Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ausreichend vorhanden. Er ist u. a. geprägt von Arbeiterwohnsiedlungen und einigen Hochhauskomplexen. Nach dem Bau der Eisenbahnen im 19. Jahrhundert siedelten sich mit dem Dynamit-Werk (später Dynamit Nobel) und dem Wuppermann-Stahlwerk bedeutende Industrien in Manfort an. Nach Schließung des Walzwerkes im Jahr 1986 wurden die Industrieanlagen größtenteils abgerissen und es entstand der Gewerbepark IPL (Innovationspark Leverkusen) mit zahlreichen Unternehmen sowie seit 2011 mit Sitz der Finanzverwaltung.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:  
Köln-Zentrum (ca. 15 km entfernt)

---

<sup>1</sup> Quelle: Stadt Leverkusen, Statistiken, Stand 31.12.2023

Landeshauptstadt:

Düsseldorf (ca. 35 km entfernt)

Bundesstraßen:

B8 (ca. 2,5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A 3 AS Leverkusen (ca. 850 m entfernt)

Bahnhof:

Bahnhof Manfort (ca. 950 m entfernt)

Leverkusen-Mitte (ca. 2,4 km entfernt)

Flughafen:

Köln-Bonn, (ca. 20 km entfernt)

Düsseldorf (ca. 44 km entfernt)

demografische Struktur (Stand  
31.12.2021<sup>2</sup>):

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 %

Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage): sehr große Nachfrage nach Mietwohnungen bei geringem Angebot.

Laut aktuell veröffentlichter Studie der Bertelsmannstiftung wird Leverkusen dem Demographietyp 7 „Großstädte/ Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ zugeordnet.<sup>3</sup>

Statistische Eckdaten<sup>4</sup>:

EH-Kaufkraftindex (2024)	101,4
Zentralitätskennziffer (2024)	102,5
Arbeitslosenquote (03/2024)	7,3 %

Wirtschaftsstandort-Büroflächen<sup>5</sup>:

Mitten zwischen Köln und Düsseldorf gelegen, bietet Leverkusen beste Voraussetzungen als Wirtschafts- und Bürostandort. Attraktive Büroflächen und Entwicklungsgrundstücke, Nähe zu Forschung und Entwicklung, kurze Wege in Metropolen und gute Infrastrukturen zählen neben einem attraktiven Gewerbesteuerhebesatz zu den Vorzügen Leverkusens als Büro- und Dienstleistungsstandort.

<sup>2</sup> Quelle: Demografiebericht 2022, Stadt Leverkusen

<sup>3</sup> Stand März 2018/20, Erläuterungen zu diesem Demographietyp finden Sie im Internet unter [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

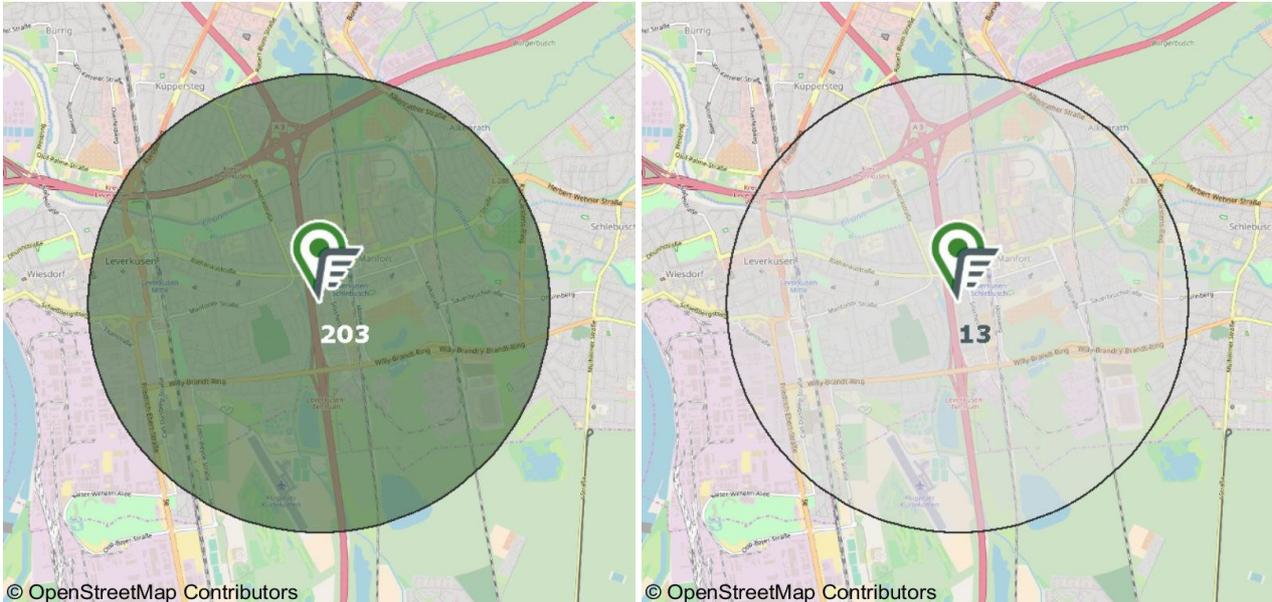
<sup>4</sup> Quellen: IHK Köln, Bundesagentur für Arbeit

<sup>5</sup> Quelle: Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH „Büromarktzahlen 2018“:

2.1.2 Nachfrageindex Gewerbeimmobilien im Umkreis von 2 km

Quelle: IS24- Ober ongeo Auswertungszeitraum 2. Qu. 2022 bis 2. Qu. 2024

**Marktübersicht Umkreis 2000 Meter**



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 203

Kaltmiete je m<sup>2</sup> (in €)= 13.27

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

<b>&lt; 40</b>	<b>40 - 80</b>	<b>80 - 120</b>	<b>120 - 160</b>	<b>&gt; 160</b>
Stark unterdurchsch. Nachfrage	Unterdurchsch. Nachfrage	Durchsch. Nachfrage	Überdurchsch. Nachfrage	Stark überdurchsch. Nachfrage

Mit einem Index von 203 besteht im Umkreis von 2 km um das Bewertungsobjekt insgesamt eine stark überdurchschnittliche Nachfrage nach Gewerbeimmobilien (Kauf und Miete). Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Büro- und Einzelhandelsflächen sowie um Produktions- und Hal-tenflächen.

### 2.1.3 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Leverkusen im Stadtteil Manfort in einer Nebenstraße, die parallel zur Autobahn A 3 verläuft. Das auf der Westseite der Norderneystraße gelegene Gewerbegebiet ist geprägt von mittelständigen Unternehmen und Handwerksbetriebe. Die Auffahrt auf die BAB 3 befindet sich in rd. 850 m Entfernung.

In dem östlich angrenzenden Mischgebiet entlang der Stixchesstraße befinden sich diverse Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, so z. B. Kaufland, Lidl, Rossmann, Lappland (Autowaschstraße), eine Tankstelle sowie die Autowerkstatt ATU. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Leverkusen beträgt ca. 3,5 km.

Anbindung an den ÖPNV:

Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle und Bahnhof) sind fußläufig in ca. 300 m Entfernung an der Stixchesstraße erreichbar.

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

überwiegend gewerbliche, teilweise (insbesondere auf der gegenüberliegenden Straßenseite) auch wohnliche Nutzungen

Ansässige Firmen im näheren Umfeld:

- mittelständige Handwerksbetriebe
- Enbi Germany GmbH (Kunststoffe)
- Kfz-Werkstätten
- Schulungszentren
- Sportvereine

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich durch die nahegelegene Autobahn

Laut Umgebungslärmkarte NRW beträgt der 24h-Lärmpegel auf der Westseite des Grundstücks ca. 70-74 dB(A) auf der Westseite.

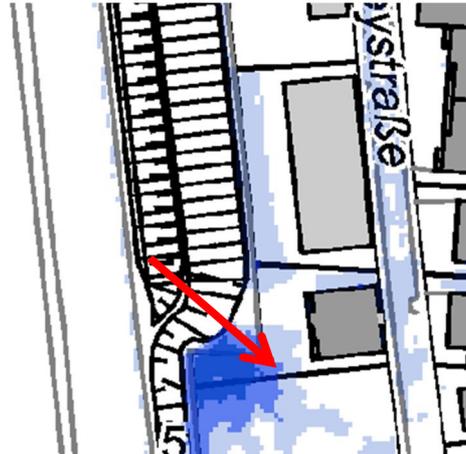


Quelle: Auszug aus [www.Umgebungslaerm-kartierung.nrw](http://www.Umgebungslaerm-kartierung.nrw)

Richtung Autobahn gibt es eine Lärmschutzböschung und eine Lärmschutzwand.

Sonstige Gefährdungen:

Das Grundstück befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet. Durch Starkregen ist das Grundstück nur leicht gefährdet.



Quelle. Geoportal Stadt Leverkusen Starkregenkarte, hier 50-jähriges Ereignis

Topografie:

von der Straße Richtung Westen leicht abfallendes Gelände; ansteigende ca. 3 bis 4 m hohe Böschung zur Autobahn (A3)

Lagequalität:

einfache Wohnlage (vgl. Wohnlagenkarte zum Mietspiegel), mittlere Büro-/ Geschäftslage (keine werbewirksame Lage)

Blick auf die Umgebungsbebauung, Norderneystraße



## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:  
ca. 20 m

Grundstücksgröße:  
insgesamt 718 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:  
im westlichen Bereich unregelmäßige Grundstücksform

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Nebenstraße; Straße mit mäßigem Anliegerverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten im Straßenraum vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.05.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

### 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.01.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wiesdorf, Blatt 1400, keine wertbeeinflussende Eintragung.
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.
Herschvermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind gemäß Recherchen nicht vorhanden.  <u>Hinweis:</u> Es besteht eine wechselseitige Erschließungsbaulast auf den Flurstücken 527 und 415, die die Zufahrt zu dem hinteren Grundstücksbereich und den Stellplätzen sichert. Die Erschließung ist damit zwar öffentlich-rechtlich, nicht jedoch privatrechtlich gesichert. Hierzu bedarf es der Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten und Herschvermerke. Es wird dringend empfohlen, das gegenseitige Geh- und Fahrrecht in Abt. II und im Bestandsverzeichnis der jeweiligen Grundbücher eintragen zu lassen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis (vgl. Anlage 5):

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.05.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält in Bezug auf die Flurstücke 415 und 527 folgende Eintragungen:

#### **Erschließungsbaulast (wechselseitig)**

Eine Lageskizze zum Verlauf der Baulast existiert gemäß vorliegendem Auszug aus dem Baulastenverzeichnis nicht. Vorbehaltlich ergänzender Überprüfungen wird unterstellt, dass beide Flurstücke flächenmäßig gleichermaßen betroffen sind.

Der Eintrag wird aufgrund der Gegenseitigkeit als wertneutral erachtet.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan (vgl. Anlage 4):

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als **gewerbliche Baufläche (G)** dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben 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.

Die Grundstücksnutzung ist in der Baunutzungsverordnung § 8 Gewerbegebiete geregelt:

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Laut vorliegendem Schreiben der Stadt Leverkusen aus der Bauakte vom 08.04.1987 lag das Bewertungsgrundstück zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gemäß damals rechtsgültigem Flächennutzungsplan im Mischgebiet. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass das vorwiegend zu Wohnzwecken dienende Gebäude Bestandsschutz genießt.

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 zur Errichtung eines eingeschossigen Wohn-/ Bürogebäudes mit Flachdach (teilunterkellert, 1 Wohnung, 1 Büroeinheit) datiert vom 10.08.1987. Die Unterkellerung und Aufstockung (Satteldach) des Büro-/ Wohngebäudes sowie der Einbau von 2 zusätzlichen Wohnungen im Dachgeschoss wurde am 14.11.1988 nachträglich genehmigt, ebenso wie die vollständige Unterkellerung. Das Objekt befindet sich in der 40-m-Anbauverbotszone der BAB Oberhausen-Frankfurt (A3). Mit Schreiben vom 30.09.1988 (Rheinisches Autobahnamt Köln) wurde für das Vorhaben eine Ausnahmegenehmigung erteilt.

Gemäß vorliegenden Informationen wurde ca. 2001 der Spitzboden zu Wohnzwecken ausgebaut. Zum Stichtag lag weder eine Baugenehmigung noch ein Antrag zur Nutzungsänderung für den Dachausbau vor. Ob die Wohnnutzung im Spitzboden bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässig ist, kann von der Unterzeichnerin nicht abschließend beurteilt werden. Aufgrund dessen bleibt die vorgefundene, zum Stichtag nicht legale Wohnnutzung im Spitzboden bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Darüber hinaus wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen im Keller-, Erd- und Dachgeschoss, ohne weitere Prüfung, vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei<sup>6</sup>.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn-/ Bürogebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 4 Pkw-Stellplätze im Freien. Das Objekt ist wie folgt vermietet:

s. *Original-Gutachten*

---

<sup>6</sup> Schreiben Stadt Leverkusen Tiefbauamt v. 14.05.2024

### 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 Wohn-/ Bürohaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<b>Wohn-/ Bürohaus</b> , 3 Wohneinheiten, 1 Büroeinheit einschl. Archivräume im Kellergeschoss, gewerblicher Anteil rd. 32 % (bezogen auf den Mietwert); eingeschossig; voll unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss und ausgebauter Spitzboden (aktuell ohne Genehmigung, daher keine Wohnfläche!); freistehend
Baujahr:	<b>ca. 1989</b> (gemäß Bauakte zwischen 1987 (Beginn) und 1991 (Abnahme zur Fertigstellung))
Modernisierungen:	keine bzw. lediglich im Rahmen der Instandhaltung
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Maßnahmen nach § 47 GEG:	Die Gas-Niedertemperatur-Heizung ist zum Stichtag ca. 35 Jahre alt und unterliegt, da es sich um eine Gas-Niedertemperatur-Heizung handelt, vorbehaltlich ergänzender Prüfung, nicht der gesetzlichen Austauschpflicht. Sie ist jedoch nach sachverständiger Einschätzung überaltert und alsbald aus wirtschaftlichen Gründen auszutauschen. Hinsichtlich des Einbaus einer neuen Heizungsanlage sind die §§ 71 bis 73 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten.  Aufgrund des Baujahres wird unterstellt, dass die Dachdämmung den Mindestanforderungen nach DIN 4108-2: 2013-02 GEG 2024 genügt.

Barrierefreiheit: nicht vorhanden; aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten und angespannter Situation auf dem Mietwohnungsmarkt wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht: insgesamt verputzt

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

3 Mieterkeller, 2 große Abstell-/ Archivräume beheizt und mit Tageslicht, Duschbad mit WC, Flurbereich und Zugang zur Kelleraußentreppe, Heizung im großen Abstellraum rechts integriert, Hausanschlussraum, Wasch-/ Trockenkeller

#### Erdgeschoss links (gem. Zeichnung):

##### **Wohnung 1:**

Flur, Abstellraum, Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer (nur 8,56 m<sup>2</sup>), Küche, Wohn-/ Esszimmer, Terrasse (teilüberdacht), direkter Zugang zum Garten

#### Erdgeschoss rechts:

##### **Büro:**

Flur, Duschbad, Abstellraum, Teeküche, WC-Raum, 1 Besprechungsraum, 2 große Büroräume, separater Eingang mit Windfang im Hof

#### Dachgeschoss links u. rechts:

##### **Wohnung 2 + 3 jeweils:**

Diele/ Garderobe, Abstellraum, Wannenbad mit Fenster, Schlafzimmer, Küche mit Essplatz, Wohn-/ Esszimmer, Balkon

#### Spitzboden:

Zugang über allgemeines Treppenhaus, ohne Baugenehmigung wohnlich ausgebaut mit Bad und Küche

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Außenwände: Beton, Innenwände vorw. Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände
Umfassungswände:	Mauerwerk (30 cm KLB, gemäß Bauakte), verputzt
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Decke zum Spitzboden als Holzbalkendecke
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Stahlbeton mit Fliesenbelag

	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Fliesenbelag (Terrakotta), Stahlgeländer gestrichen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt, Briefkasten-/ Klingelanlage integriert
Fenster:	Kunststoff mit 2-Scheibenverglasung, auf der Gartenseite zur Autobahn mit Schallschutzverglasung (gem. Angabe des Erben und Mieters), bodentiefe Kunststofffenster-/ Fenstertüren zu den Balkonen; manuelle Rollläden
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Giebel-/ Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); mit baujahrestypischer Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche, baujahrestypische Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Fabr. Buderus, Baujahr 1989 (gem. Angabe Miteigentümer/ Mieter)
Raumheizung:	Fußbodenheizung im Erdgeschoss links (Wohnung) und rechts (Büro), gemäß Angabe des Miteigentümers/ Mieters
	sonstige Geschosse einschl. Keller und Spitzboden mit Rippen- und Flachheizkörpern und Thermostatventilen.
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über die Heizung (Warmwasserspeicher), Duschbad im Keller mit Durchlauferhitzer

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die nachfolgende Beschreibung entspricht den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung.

#### 3.2.5.1 Kellergeschoss

Bodenbeläge:	vorw. Fliesenbelag (Terrakotta)
Wandbeläge:	Beton, gestrichen, tlw. verputzt und tapeziert

Deckenbeläge:	Sichtbeton/ Putz gestrichen
Fenster:	Kunststoff wie v. g.
Innentüren:	Stahl- und Holztüren mit Stahlzargen
sanitäre Installationen:	Waschkeller, Duschbad mit WC und Waschbecken
Heizung:	Keller- und Archivräume größtenteils mit Heizkörpern ausgestattet
Mieterkeller:	konnten nicht besichtigt werden

### 3.2.5.2 Erdgeschoss rechts (Büro)

Bodenbeläge:	Teppichböden (Nadelfilz)
Wandbekleidungen:	vorw. Raufaser gestrichen, raumhohe Fliesen in den Nassräumen
Deckenbekleidungen:	vorw. verputzt/ gestrichen, teilweise abgehängte Deckenkonstruktion mit Rastereinbauleuchten
Türen:	Holztüren mit Stahlzargen
sanitäre Installation: (baujahrestypisch)	<u>Duschbad (innenliegend):</u> wandhängendes WC, Waschbecken, Duschtasse mit Kunststoffabdeckung; elektr. Raumentlüfter  <u>WC-Raum (mit Fenster):</u> wandhängendes WC, Waschbecken
Raumheizung:	Fußbodenheizung
Elektroinstallation:	baujahrestypisch, keine Kabelkanäle

### 3.2.5.3 Erdgeschoss links (Wohnung 1)

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Gemäß Angabe ist die Wohnung ausstattungs- gleich mit den übrigen Wohnungen im Dachgeschoss.

#### Ausstattung gemäß (Eigentümer-) Angabe:

Bodenbeläge:	Fliesenbelag (komplett)
Wandbekleidungen:	vorw. Raufaser gestrichen, raumhohe Fliesen in den Nassräumen
Deckenbekleidungen:	vorw. verputzt/ gestrichen
sanitäre Installation: (baujahrestypisch)	<u>Bad (mit Fenster):</u> wandhängendes WC, Waschbecken, Badewanne
Raumheizung:	Fußbodenheizung

Elektroinstallation:	baujahrestypische Ausstattung
Terrasse:	Soweit von der darüber liegenden Wohnung aus erkennbar: Belag aus WPC-Dielen / Holz o. ä. mit Treppe zum Garten; der Mieter der EG-Wohnung nutzt den Garten unter Ausschluss der übrigen Mieter. Terrasse und Garten sind zur Autobahn ausgerichtet und daher stark lärmbelastet.

#### 3.2.5.4 Dachgeschoss links (Wohnung 2)

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Gemäß Angabe ist die Wohnung ausstattungs- gleich mit der Wohnung im Dachgeschoss rechts (s. nachfolgende Beschreibung).

#### 3.2.5.5 Dachgeschoss rechts (Wohnung 3)

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat bzw. Vinylboden (Wohn- und Schlaf- zimmer)
Wandbekleidungen:	vorw. Raufaser gestrichen, raumhohe Fliesen im Bad
Deckenbekleidungen:	vorw. verputzt/ gestrichen
Türen:	furnierte Holztüren mit Stahlzargen
sanitäre Installation: (baujahrestypisch)	<u>Bad (mit Fenster):</u> wandhängendes WC, Waschbecken, Badewanne
Raumheizung:	Heizkörper
Elektroinstallation:	baujahrestypisch; kein FI-Schutzschalter
Küchenausstattung:	alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanschlüsse vor- handen; Einbauküche ist Mietereigentum
Balkon:	Fliesenbelag, verzinktes Stahlgeländer, Ausrichtung zur Autobahn, daher stark lärmbelastet

#### 3.2.5.6 Spitzboden

**Der Ausbau erfolgte gemäß Angabe 2001 und ist baubehördlich nicht genehmigt. Die Aus- stattungsbeschreibung erfolgt daher rein nachrichtlich. Die Räume fließen nicht als Woh- nung oder Mietfläche in die Ertragswertberechnung ein!**

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat (Wohn- und Schlafzimmer)
Wandbekleidungen:	vorw. Raufaser gestrichen, raumhohe Fliesen im Bad
Deckenbekleidungen:	Dachschrägen tapeziert und gestrichen
Türen:	furnierte Holztüren

sanitäre Installation: (baujahrestypisch)	<u>Bad (mit Dachflächenfenster):</u> wandhängendes WC, Waschbecken, Badewanne
Raumheizung:	Heizkörper
Elektroinstallation:	baujahrestypisch, normal
Küchenausstattung:	alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanschlüsse vorhanden
Balkon:	Belag aus Riffelblech, verzinktes Stahlgeländer Ausrichtung zur Autobahn, daher stark lärmbelastet

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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe, 2 Dachgauben, 3 Balkone
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Offensichtlich erkennbare Schäden, die über eine übliche Abnutzung hinausgehen: <ul style="list-style-type: none"><li>• gartenseitig hervorstehende Balkenköpfe (Kehlbalken) sind tlw. stark verwittert</li><li>• überalterte Heizung (35 Jahre)</li></ul>
wirtschaftliche Wertminderungen:	Lage zur Autobahn mit starken Verkehrsimmissionen
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Alter entsprechend als normal und gepflegt zu bezeichnen.

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Gas, Wasser, Strom, Kanalanschluss), Wege-, Hof- und Stellplatzbefestigung mit Beton-Verbundsteinpflaster, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung: Maschendrahtzaun, straßenseitig zwei 2-flg. Drehtore aus verzinktem Stahl

## 4 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

### 4.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen

Die nachfolgend aufgeführten Daten wurden in Anlehnung an die BauNVO, die Wohnflächenverordnung (WoFIV), die DIN 277 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 dienen.

#### 4.1.1 Bebaute Fläche

Mit aufstehenden Gebäuden<sup>7</sup> bebaute Flächen:

Wohn-/ Bürogebäude **221 m<sup>2</sup>**

#### 4.1.2 GFZ wertrelevant (Geschossflächenzahl)

anrechenbare Geschossfläche<sup>8</sup> : Grundstücksfläche

387 m<sup>2</sup> : 718 m<sup>2</sup>, rund **0,54**

#### 4.1.3 Bruttogrundfläche (DIN 277/ 1:2005-02, Bereich a+b, vgl. Anlage 6)

Wohn-/ Bürogebäude **653 m<sup>2</sup>**

#### 4.1.4 Rentierliche Mietflächen (gem. Bauakte, s. Anlage 7, ca.)

Nutzung/ Lage	Wohnfl. (gerundet)	Nutzfl. (gerundet)
Büro, Erdgeschoss rechts		82 m <sup>2</sup>
Akten-/ Archivraum ( im Zusammenhang mit der Bürofläche im EG, gem. Angabe im Mietvertrag)		40 m <sup>2</sup>
Wohnung 1, Erdgeschoss links	86 m <sup>2</sup>	
Wohnung 2, Dachgeschoss links (Balkon zu 50% angerechnet)	77 m <sup>2</sup>	
Wohnung 3, Dachgeschoss rechts (Balkon zu 50% angerechnet)	77 m <sup>2</sup>	
Summe	240 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>
<b>Summe rentierliche Mietfläche</b>	rd.	<b>362 m<sup>2</sup></b>

<sup>7</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.

<sup>8</sup> Wertrelevante Geschossflächenzahl in Anlehnung an die Bodenrichtwertrichtlinie, ausgebautes DG zu 75%

#### 4.1.5 Sonstige Nutzflächen im Kellergeschoss und Spitzboden

Nutzung/ Lage	Fläche (gerundet)
Abstellraum im Keller beheizt	57 m <sup>2</sup>
Spitzboden (Nutzungspotential als Wohnung sofern baubehördlicher Genehmigung vorhanden)	55 m <sup>2</sup>

#### 4.1.6 Gesamtnutzungsdauer

Aufgrund der Konstruktionsart und des Ausstattungsstandards wird für das vorwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude die **Gesamtnutzungsdauer** gemäß Anlage zur ImmoWertA und dem Bewertungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses mit **80 Jahren** angenommen.

#### 4.1.7 Restnutzungsdauer

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 zum Stichtag rd. 35 Jahre alte Gebäude wurde bisher nicht oder nur im Rahmen der Instandhaltung modernisiert. Die Restnutzungsdauer ergibt sich daher dem Bewertungsmodell entsprechend aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter mit **45 Jahren**.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn-/ Bürohaus bebaute Grundstück in 51377 Leverkusen, Norderneystr. 14 zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Leverkusen	1400		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wiesdorf	38	527	718 m <sup>2</sup>

### 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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Im **Sachwertverfahren** wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei bebauten Grundstücken anzuwenden, die vorrangig zum Zwecke der Eigennutzung errichtet wurden und bei denen die Erzielung der Erträge somit nicht im Vordergrund stehen. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Das Sachwertverfahren scheidet im vorliegenden Fall aus, da es sich hier um ein Renditeobjekt handelt und keine Sachwertfaktoren zur stichtagsbezogenen Anpassung an den Grundstücksmarkt vorliegen.

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 Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- 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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 13 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts.

Grundsätzliches Merkmal für die Bewertung eines Grundstücks ist seine Qualität. Diese ergibt sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen und den tatsächlichen Eigenschaften unter Berücksichtigung der Erschließung. Das Bewertungsgrundstück ist nach § 34 BauGB bebaubar, die Erschließung ist über die Norderneystraße gesichert.

#### 5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks - planungsadäquat -

Das mit einem Wohn-/ Bürogebäude bebaute Bewertungsgrundstück befindet sich planungsrechtlich im Gewerbegebiet in der Richtwertzone Nr. 13330, die ausschließlich einen Bodenrichtwert für gewerbliche Nutzungen ausweist.

Der zonale **Bodenrichtwert** (Nr. 13330) beträgt **130,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Gewerbegebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Die bestehende Mischbebauung entlang der westlichen Norderneystraße wurde rechtmäßig errichtet und genießt somit Bestandsschutz, weshalb für diese Wertermittlung abweichend der Forderung des § 40 (1) ImmoWertV, gemäß § 40 (5) Abs. 1 der Bodenwert zunächst unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Wohn- bzw. Mischbebauung ermittelt wird.

#### § 40 (5) ImmoWertV:

*Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:*

*1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung<sup>9</sup> bei der Ermittlung des Bodenwertes bebauter Grundstücke zu berücksichtigen.*

---

<sup>9</sup> §5 Weitere Grundstücksmerkmale (1) Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts und aus den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Das Grundstück ist mit der vorhandenen Wohnbebauung als „überausgenutzt“ zu bezeichnen. Die baulichen Anlagen auf dem Grundstück sind rechtlich (aufgrund des Bestandschutzes) und wirtschaftlich (aufgrund des Alters, des guten Zustands und der Nachfrage) weiterhin nutzbar, weshalb sich ein vernünftig handelnder Marktteilnehmer für die Beibehaltung der derzeitigen Bebauung entscheiden wird. Insofern ist bei der Wertermittlung bis zum Ende der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen der nutzungsentsprechende Bodenwert anzuhalten.

Zur Würdigung der grundsätzlichen bzw. zukünftigen Abweichung der zulässigen planungsrechtlichen Nutzung, wird die Wertdifferenz zwischen Bodenwert Misch- und Gewerbenutzung am Ende des Verfahrens als BoG auf die Restnutzungsdauer abgezinst, in Abzug gebracht.

### 5.3.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks (nutzungsentsprechend)

Der nächstgelegene zonale **Bodenrichtwert** für Mischgebiete in vergleichbarer Lage (Nr. 13102) beträgt **430,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Mischgebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (wGFZ)	=	1,0
Zahl der Vollgeschosse	=	II-IV
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

### 5.3.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Mischnutzung
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (wGFZ)	=	0,5
Zahl der Vollgeschosse	=	I + aDG
Grundstücksfläche	=	718 m <sup>2</sup>

### 5.3.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

#### **B01** zeitliche Anpassung

Bodenwertveränderungen sind nach Auskunft des Gutachterausschusses zum Stichtag nicht feststellbar.

**B02 Lageanpassung**

Der herangezogene Bodenrichtwert befindet sich im Mischgebiet, für den der Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen gemischte Bauflächen darstellt. Bauliche Maßnahmen richten sich dort ebenfalls nach § 34 BauGB. Für die Lage des Bewertungsgrundstücks im ausgewiesenen Gewerbegebiet erfolgt aufgrund

- der Lage mit vorwiegend gewerblichen, unattraktiven Umgebungsbebauungen,
- der zu erwartenden und zu dulddenden Immissionen,
- der Nähe zur Autobahn mit nicht unerheblichen Verkehrsimmissionen

ein Abschlag nach sachverständigem Ermessen i. H. von **- 15%**.

**B03 Ausnutzung/ wGFZ**

Die Anpassung an die abweichende Geschossflächenzahl erfolgt in Anlehnung an die in der Fachinformation zum Bodenrichtwert veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten mit

$$0,83 \text{ (GFZ 0,5) } / 1,00 \text{ (GFZ 1,0) } = \mathbf{0,83}$$

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>430,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.09.2024	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	normale MI-Lage	Immissionen, Umgebungsbebauung	× 0,85	
GFZ	1,0	0,5	× 0,83	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>303,36 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>303,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 718 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 217.554,00 € <b><u>rd. 218.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie nutzungsentsprechende Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 insgesamt rund **218.000,00 €** (rd. 602,00 €/m<sup>2</sup> Mietfläche).

### 5.3.5 Wertdifferenz nutzungsentsprechender/ planungsadäquater Bodenwert

Im Hinblick auf die planungsrechtlich zulässige Gewerbenutzung beträgt der Bodenwert, ohne die vorhandene Bebauung (§40 (1) ImmoWertV), ausgehend von 130,00 €/m<sup>2</sup> Bodenrichtwert ohne weitere Anpassung zum Stichtag

$$130,00 \text{ €/m}^2 \times 718 \text{ m}^2 = 93.340,00 \text{ €}$$

Der Wertnachteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit von Grund und Boden ergibt, wird über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (45 Jahre) abgezinst und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (BoG §8 (3) ImmoWertV) am Ende der Verfahren in Abzug gebracht. Als Zinssatz wird der durchschnittliche Erbbauzinssatz für Gewerbegrundstücke<sup>10</sup>, der i. d. R. dem nutzungsspezifischen Liegenschaftszinssatz entspricht, mit 5,5 % gewählt.

Stichtag	01.01.2024		
BW Gewerbegebiet	130,00 €/m <sup>2</sup>	718 m <sup>2</sup>	93.340,00 €
angepasster BW Mischgebiet s. o.	303,00 €/m <sup>2</sup>	718 m <sup>2</sup>	217.554,00 €
Wertdifferenz			124.214,00 €
Abzinsungsfaktor 45 J/ 5,5 %		0,090	
			11.179,26 €
<b>Wertabschlag zum Stichtag</b>			<b>11.000,00 €</b>

<sup>10</sup> Vgl. Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, RND 74 Abb. 13

## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 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 Wertermittlungsstichtag (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.

### 5.4.3 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren<sup>11</sup>

s. *Original-Gutachten*

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 (3) ImmoWertV)

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) Mängel/ Schäden

Die Wertminderung für erforderliche Instandsetzungen und zu behebende Schäden und Mängel, (s. Pkt. 3.2.6, keine Modernisierungen!), die über eine normale Abnutzung hinausgehen, wird mit pauschal **7.000,00 €** in Ansatz gebracht. Insbesondere ist hierin ein Abschlag für die veraltete Heizung enthalten.

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.

#### b) Bodenwertdifferenz

s. Pkt. 5.3.5

Für den Wertunterschied zwischen planungsadäquatem und nutzungsentsprechendem Bodenwert (§ 40 (5) ImmoWertV) erfolgt ein Abschlag von **11.000,00 €**.

---

<sup>11</sup> Erläuterung zu den Begriffen s. Glossar.

5.4.4 Ertragswertberechnung

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>31.115,40€</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>7.228,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>23.887,40 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>3,60</b> % Liegenschaftszinssatz und RND = <b>45</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>22,122</b>
<b>kapitalisierter jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>528.437,00 €</b>
<b>abgezinster Bodenwert</b> (0,204 x 218.000,00 €)	+	<b>44.472,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>	=	<b>572.909,00 €</b>
<u>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>		
<b>Mängel und Schäden/ Unterhaltungstau</b>	–	<b>7.000,00 €</b>
<b>Bodenwertdifferenz (nutzungsentsprechend/ planungsadäquat)</b>	–	<b>11.000,00 €</b>
<b>Ertragswert des Grundstücks</b>	=	<b>554.909,00 €</b>
	rd.	<b>555.000,00 €</b>

Vergleichszahlen, ohne BoG

Verkehrswert (ohne BoG)	573.000,00 €
Rohertragsfaktor	18,4
Bodenwertanteil	38 %
Preis pro m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (362 m <sup>2</sup> )	1.583,00 €
Nettorendite	4,2%

Die Vergleichszahlen sind im Hinblick auf die Lage und das Alter des Objektes marktüblich und plausibel.

## 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 Ertragswert orientieren.

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **555.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn-/ Bürogebäude bebaute Grundstück in  
**51377 Leverkusen, Norderneystraße 14**

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 mit rd.

**555.000,00 €**

**in Worten: fünfhundertfünfundfünfzigtausend Euro**

geschätzt.

Leverkusen, den 12.03.2025

-----  
Dipl.-Ing. Bärbel Steinacker

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre 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 Auftraggeber und 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 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 Schadenersatzhaftung 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

### 8.1.1 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) objekt-spezifisch 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 Unterhaltungsstaus 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.

**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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

## 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

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**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

**DIN 277**

"Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau " Ausgabe 6/1987

**MF/G**

MF/G

## 9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023/24
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023/24
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Bundesanzeigenverlag
- [4] Schmitz/ Krings u.a. Baukosten 2020/21 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung; 21. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Essen
- [5] Kleiber: GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift, Werner-Verlag
- [6] Grundstücksmarktbericht für die Stadt Leverkusen 2024
- [7] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner-Verlag
- [8] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag

## 10 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte 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: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 6: Gebäudezeichnungen
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen aus der Bauakte
- Anlage 8: Fotos