



Andreas Kötter
Dipl. Ing. Architekt

Blumenthalstraße 23
50670 Köln
0221-94648620
0221-94648621
info@koetter-sachverstaendige.de
www.koetter-sachverstaendige.de

Niederlassung Osnabrück
Rheiner Landstraße 195 a
49078 Osnabrück
0541-981150

Köln
der
20.12.2025
Bearb. Nr. AK-25-084-gekürzte Ausf.

Sachverständigenbüro Kötter – Blumenthalstraße 23 – 50670 Köln

An das
Amtsgericht Leverkusen
Postfach
51367 Leverkusen

Ihr Zeichen 42 K 15/25 Ihre Nachricht vom 01.09.2025

Gekürzte digitale Gutachtenversion

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren:

Betroffenes Objekt:

Wohn- und Geschäftshaus (Vorderhaus) und Zweifamilienhaus (Hinter-
haus)

Küppersteger Str. 41

51373 Leverkusen

Auftraggeber:

Amtsgericht Leverkusen

Postfach

51367 Leverkusen

Wertermittlungstichtag: 15.11.2025

Verkehrswert: 840.000,00 €

nach § 194 ff. BauGB



Immobilien Gutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke
(Markt- und Beleihungswerter-
mittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)

1. Auftrag und Auftraggeber

Schriftlicher Auftrag durch das Amtsgericht Leverkusen vom 01.09.2025 zur schriftlichen Gutachterstattung lt. Beschluss vom 01.09.2025.

2. Allgemeines

2.1 Zweck des Gutachtens

Verkehrswernermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren

2.2 Definition Verkehrswert (= Marktwert)

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

Im Klartext: Beim Verkehrswert handelt es sich nicht um irgendeinen Rechenwert, sondern um einen Marktwert, der am Immobilienmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungszeitpunkt erzielt werden würde.

Das heißt aber auch, dass bei einem Verkauf bzw. Kauf einer Immobilie der sich im Einzelfall ergebene Preis, sich nicht unbedingt mit dem sorgfältig ermittelten Marktwert deckt – da bei einem konkreten Verkauf alle individuellen Gegebenheiten des Geschäfts in den Preis einfließen, insbesondere die jeweiligen Konkurrenzverhältnisse.

„Der Preis einer Sache muss nicht Ihrem Wert entsprechen“ - BGH -Urteil vom 25. Oktober 1967 AZ. VIII ZR 215/66.

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung.

2.3 Bewertungsobjekt

Wohn- und Geschäftshaus (Vorderhaus) und Zweifamilienhaus (Hinterhaus)

Küppersteger Str. 41

51373 Leverkusen

2.3.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 25.06.2025 / Abdruck 25.06.2025):

Grundbuch von Bürrig, Blatt 1533

Lfd. Nr. 8

Gemarkung von Bürrig, Flur 17,

Flurstück 186 = 424,00 m²

Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung

Küppersteiger Str. 41

2.4 Ortsbesichtigung

Der Ortstermin fand am 15.11.2025 durch den unterzeichnenden Sachverständigen in Gegenwart von Verfahrensbeteiligten statt, die Antragstellerin/Eigentümerin war nicht anwesend.

2.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

15.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.6 Grundlagen der Wertermittlung

- Gesetze und Verordnungen für die Wertermittlung in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag bzw. zum jeweiligen Wertermittlungsverfahren modellkonformen Fassung.
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021
 - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
 - Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)

- Marktberichte und Datensammlungen
 - Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
 - Immobilienpreisspiegel des IVD - Immobilienverband Deutschland
 - Mietspiegel

- Auskünfte und Akteneinsicht im für die Wertermittlung notwendigen Umfang bei den örtlichen Ämtern und Behörden.
- Unterlagen des Eigentümers.

2.7 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

2.7.1 Eintragungen im Grundbuch

Eintragungen in Abtl. II des Grundbuches:

Lfd. Nr. 3 zu 8:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Leverkusen, 42 K 15/25). Einge tragen am 25.06.2025.

2.7.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach telefonischer Amtsauskunft (Stadt Leverkusen v. 04.09.2025) liegt für das Bewertungsobjekt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.

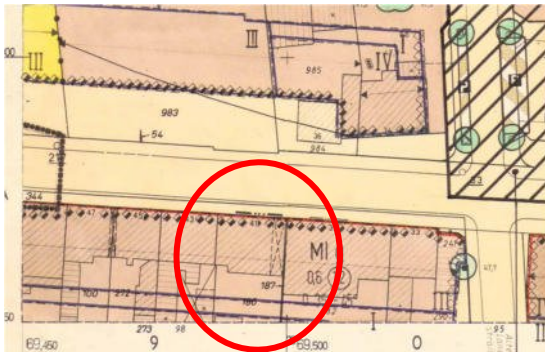
2.7.3 Planungsrecht / Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich eines Bebauungsplanes (Internetrecherche). Bebauungsplan 65 b/II Bahnübergang Küppersteg, in Kraft getreten 03.11.1994 mit der Ausweisung: MI, g, GRZ 0,6, GFZ 1,2, Dachneigung 35° - 45°.

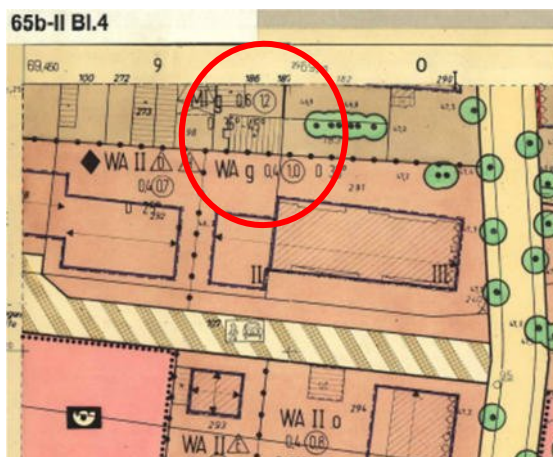
Auszug aus dem Bebauungsplan:

65b-II Bl. 5

- Vorderhaus



- Hinterhaus



Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Bebauung und der ggf. vorliegenden Bauzeichnungen, Beschreibungen und Berechnungen durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen mit den vorliegenden Unterlagen wurde nicht im Detail überprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

2.7.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen vom 11.12.2025) sind die grundstücksbezogenen Beiträge für das Bewertungsobjekt für den jetzigen Ausbauzustand endgültig abgerechnet.

2.7.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungstichtag vermietet / Hinterhaus tlw. eigengenutzt. Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen vom 04.09.2025) liegt keine öffentliche Förderung vor.

2.7.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen vom 11.12.2025) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

2.7.7 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

2.7.8 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht als Baudenkmal eingetragen.

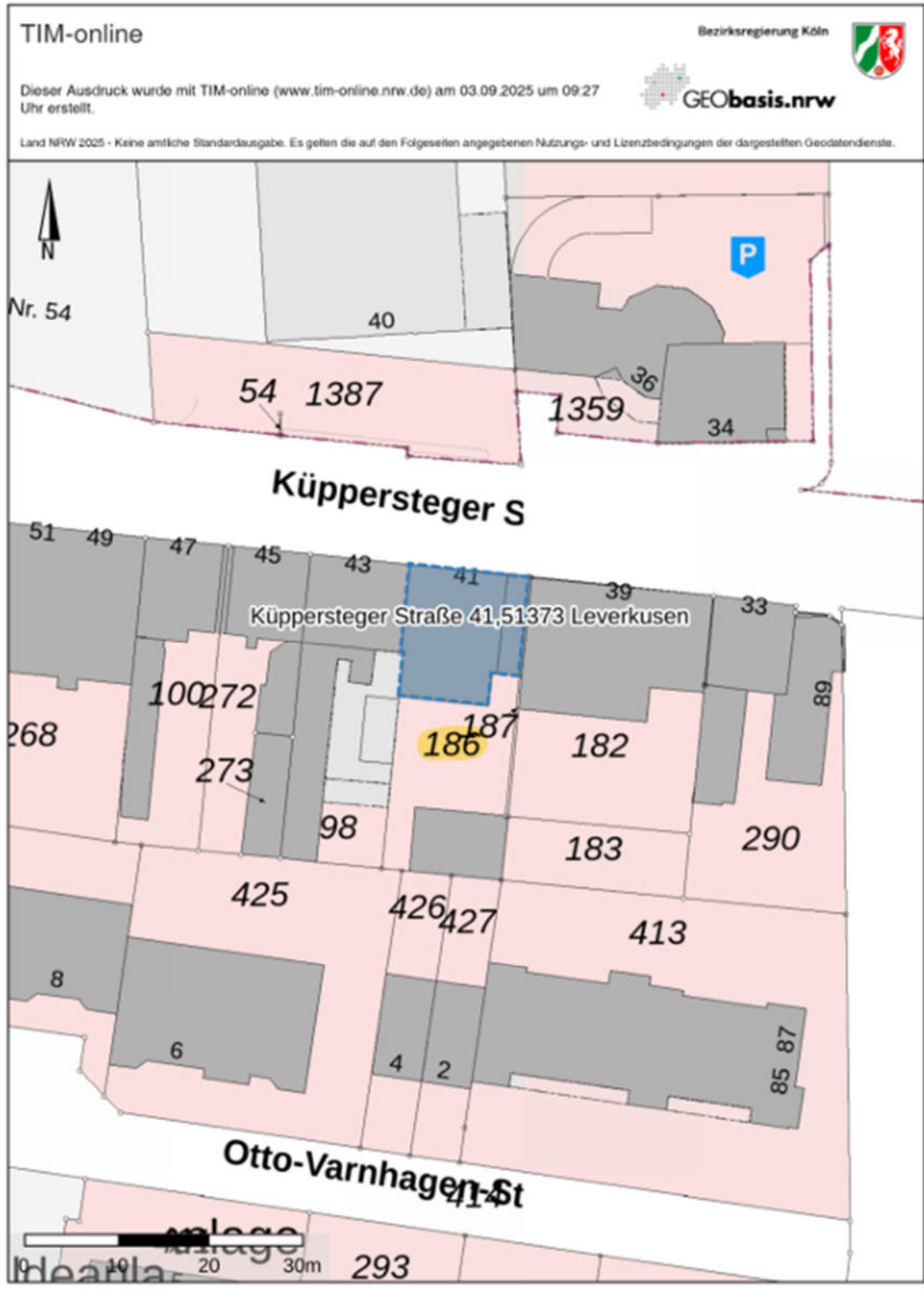
2.8 Vorbemerkung

Bei dem Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen. Die vorhandenen Unterlagen wurden mit den örtlichen Gegebenheiten stichprobenhaft auf ausreichende Übereinstimmung mit den Bauplänen verglichen. Es wurden keine Raum- und Gebäudemaße genommen. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Die Angaben beziehen sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zu verdeckten Konstruktionen, zu nicht erkennbaren und verdeckten Mängeln, zu sonstigen nicht feststellbaren Grundstücksgegebenheiten (z.B. Altlasten) u.a. aufgrund unvollständiger bzw. vorenthaltener Informationen können keine wertbeurteilenden Erklärungen abgegeben werden. Die Angaben dazu beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen unter Haftungsausschluss. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall – und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierzu wären besondere Fach – und Sachkenntnisse, sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Es wurden keine Prüfungen hinsichtlich Anforderungen der möglicherweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) resultierenden Nachrüstungsspflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus dem GEG resultierenden Nachrüstungsspflichten als auch die bei Neubau, Umbau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards. Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben GEGs eingehalten werden und die daraus entstehenden Kosten somit mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt sind. Die baurechtliche Genehmigung der baulichen Anlagen wird hier unterstellt.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts konnte nicht besichtigt werden.

2.9 Planunterlagen

2.9.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



2.9.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Leverkusen.

Die gewählte Adresse ist: Küppersteger Straße 41.

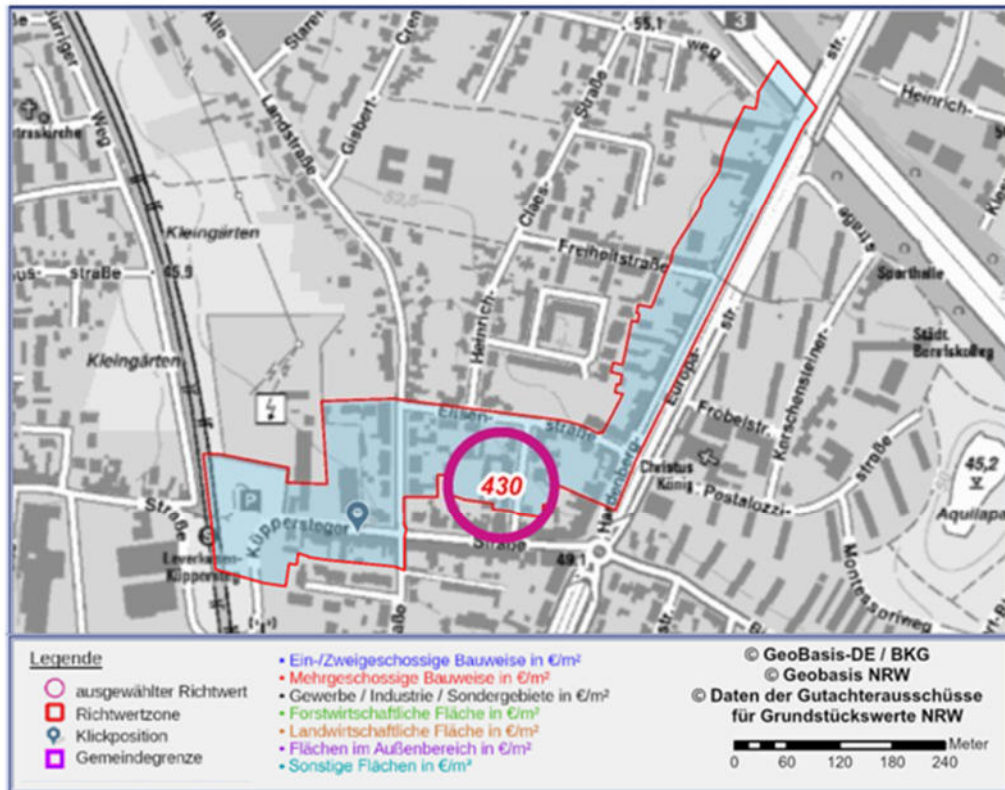


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Leverkusen
Postleitzahl	51371
Ortsteil	Bürrig
Bodenrichtwertnummer	3350
Bodenrichtwert	430 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Ergänzende Nutzung	Wohn- und Geschäftshäuser
Geschosszahl	II-IV
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ-Berechnungsvorschrift	wertrelevante Geschossflächenzahl (§16 Absatz 4 ImmoWertV)
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	390 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Richtwerttyp 2.2
Freies Feld	Küppersteger Straße, Am alten Schafstall, Eisenstraße, Hardenbergstraße

Tabelle 1: Richtwertdetails

2.10 Fotos



1) Nordansicht Vorderhaus, Straße



2) Südansicht Vorderhaus, Garten



3) Durchgang Vorderhaus



4) Nordansicht Hinterhaus, Garten



5) Giebelfassade Hinterhaus Westansicht



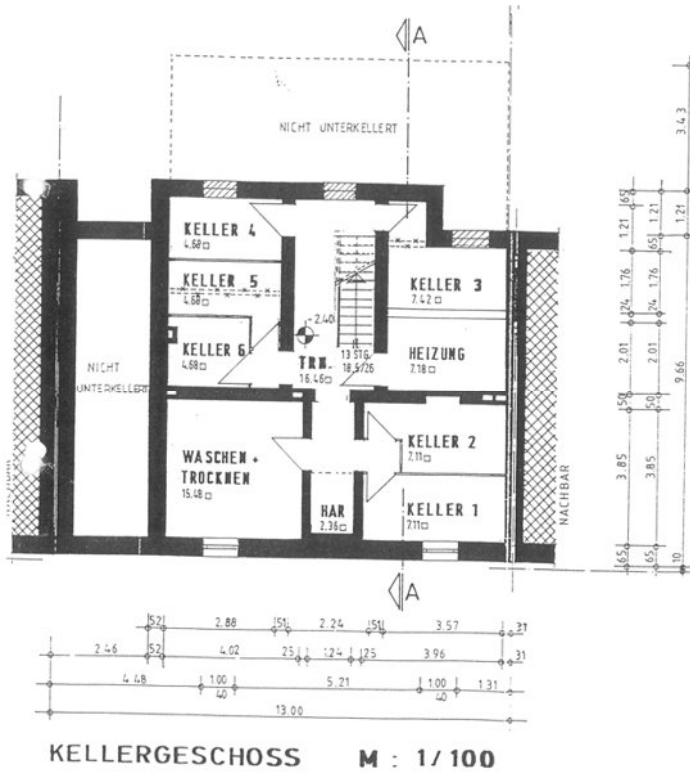
6) Terrasse Hinterhaus

Innenaufnahmen s. Originalgutachten.

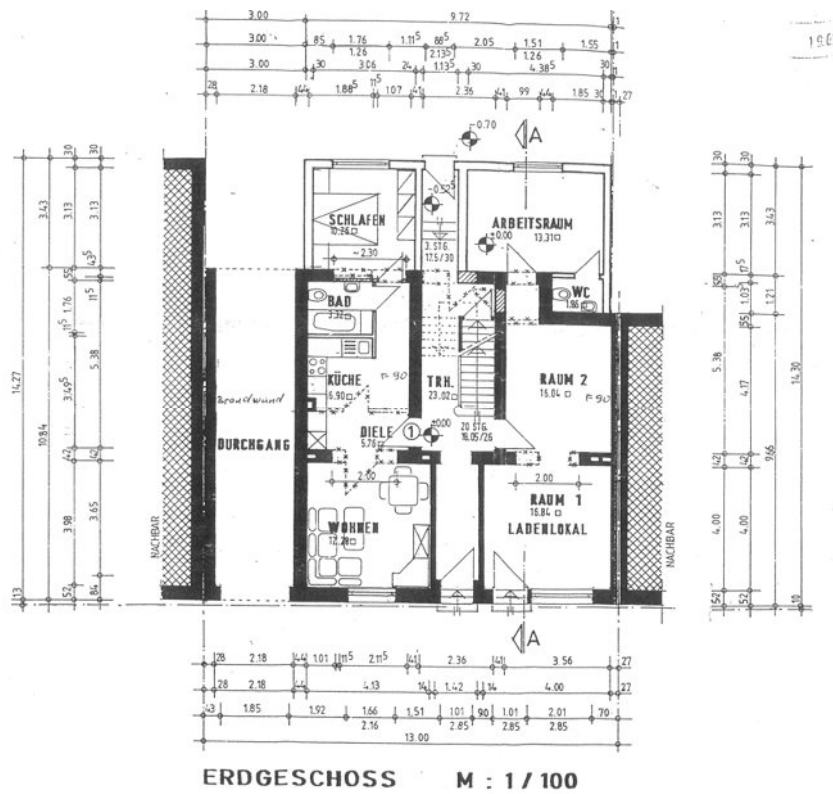
2.11 Baupläne

(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)

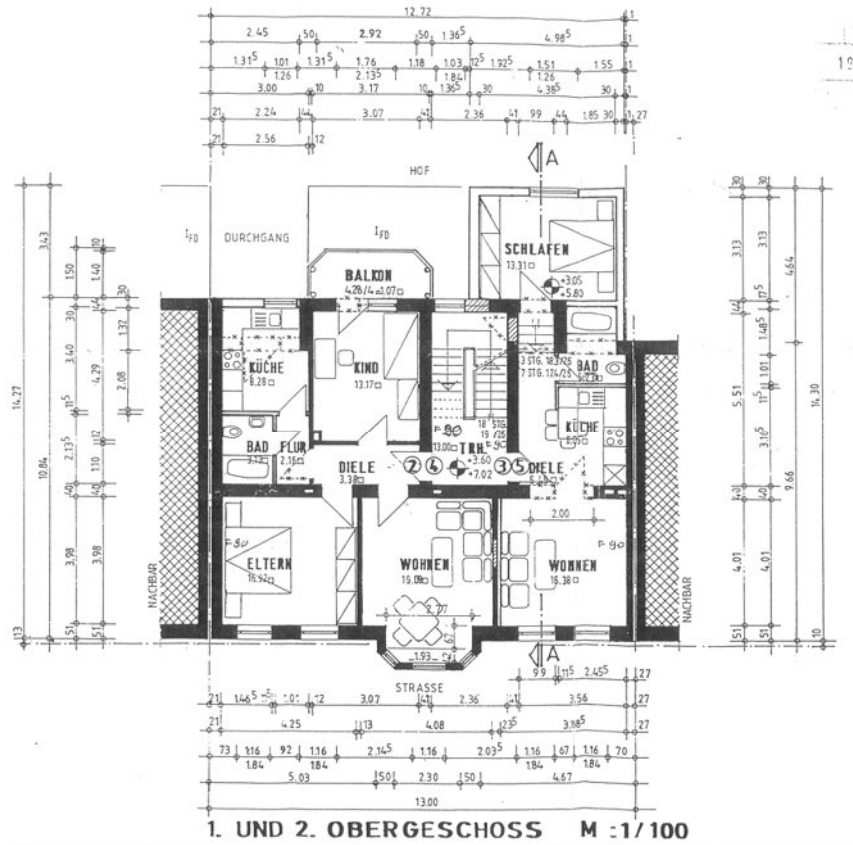
(I) Vorderhaus



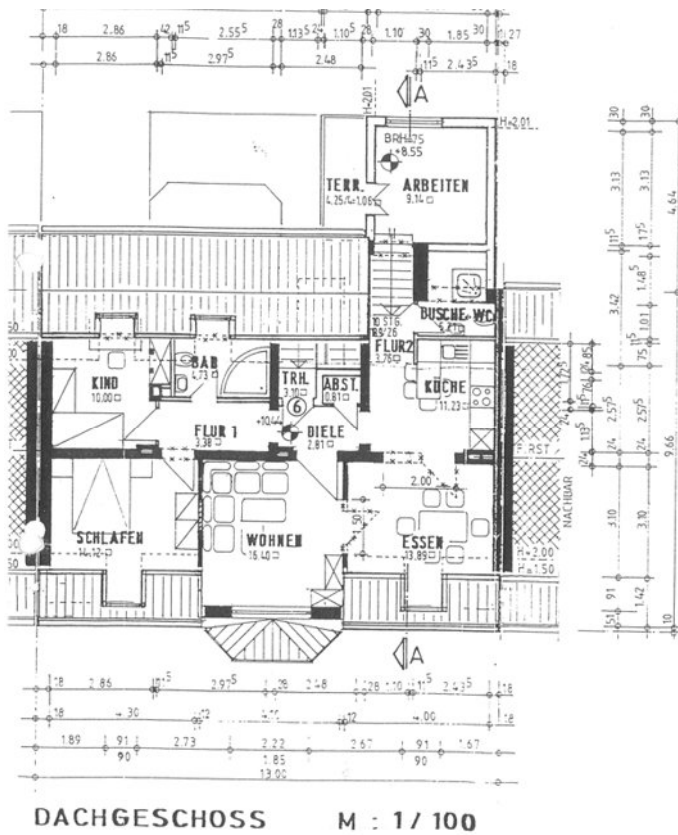
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



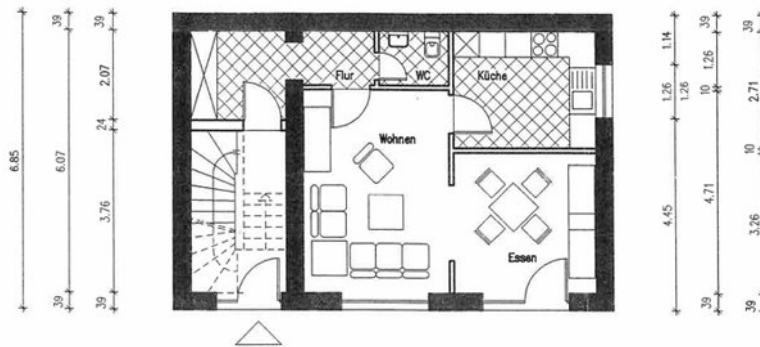
Grundriss 1. und 2. Obergeschoss



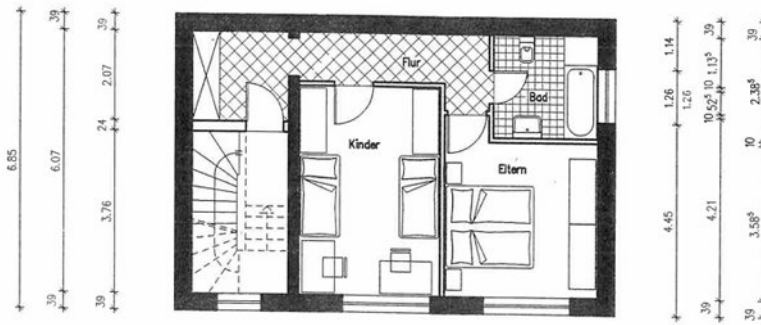
Grundriss Dachgeschoss

(II) Hinterhaus

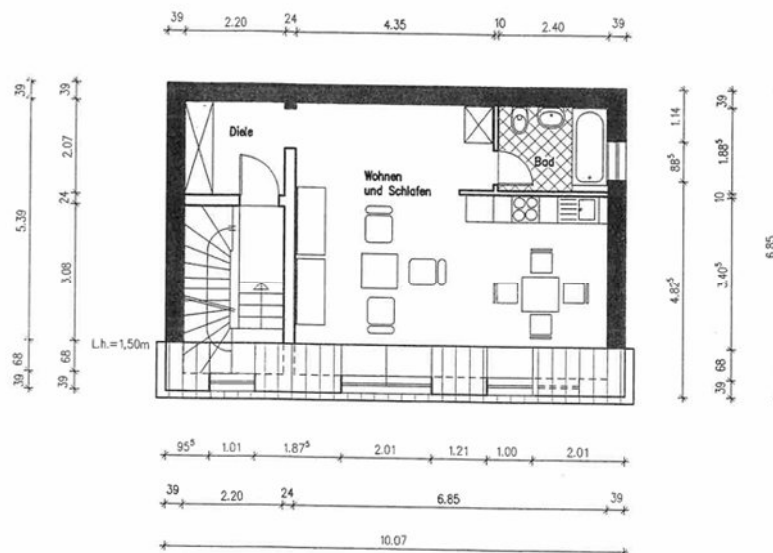
Kellergeschossgrundriss nicht vorhanden.



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

3. Objektbeschreibung

Die Objektbeschreibung erfolgt mit den wesentlichen für die Wertermittlung bedeutenden Merkmalen.

3.1 Makrolage

In der Stadt Leverkusen, kreisfreie Stadt und Mittelzentrum im südlichen Nordrhein-Westfalen, leben ca. 160.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 79 km².

Die Stadt ist in drei Stadtbezirke eingeteilt.

Stadtbezirk I mit den Stadtteilen Wiesdorf, Manfort, Rheindorf und Hitdorf.

Stadtbezirk II mit den Stadtteilen Opladen, Küppersteg, Bürrig, Quettingen und Bergisch Neukirchen.

Stadtbezirk III mit den Stadtteilen Schlebusch, Steinbüchel, Lützenkirchen und Alkenrath.

Das Wirtschaftsleben von Leverkusen ist durch die Chemie- und Pharmaindustrie (Bayer, Kronos) geprägt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtbezirk II, Stadtteil Küppersteg, innerhalb einer geschlossenen Bebauung.

Die Bebauung in diesem Bereich besteht überwiegend aus drei- bis viergeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern mit ausgebauten Dachgeschossen.

Entfernungen:

Stadtteilmittelpunkt Küppersteg	fußläufig
Stadtmittelpunkt Leverkusen (Bahnhof Mitte)	ca. 3,0 km
Hauptbahnhof Köln mit Intercityanschluss	ca. 23,0 km
Autobahnanschlussstelle „A 3“	ca. 2,0 km
Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs	fußläufig
Flughafen „Köln/Bonn“	in ca. 30 Autominuten Entfernung.

Die infrastrukturelle Versorgung ist im Stadtteilzentrum von Küppersteg umfassend gesichert, erweiterte Angebote in der Innenstadt von Leverkusen.

3.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück ist ein Reihengrundstück und liegt an der Küppersteger Straße. Erschließung und Zugänglichkeit von der Küppersteger Straße aus. Der Grundstückszuschnitt ist annähernd regelmäßig, Grundstücksbreite Straßenfront ca. 12,90 m, Grundstückstiefe max. ca. 32,80 m. Das gesamte Grundstück hat eine Größe von 424,00 m². Das Grundstück hat eine Nord-Süd-Ausrichtung und eine normale Höhenlage zur Straße. Vermutlich normale Belastbarkeit des Bodens und Grundwasserstand unter Gründungssohle.

Die Küppersteger Straße ist eine ausgebaute öffentliche Straße, asphaltierte Fahrbahn, Gehwege, Straßenbeleuchtung. Parken entlang der Straße möglich. Hausanschlüsse zum Grundstück (Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon, Kanalisation) vorhanden.

Emissionen / Immissionen

Straßenverkehr



www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de

Beeinträchtigungen durch den Straßen- und Schienenverkehr. Keine Beeinträchtigungen durch Flugverkehr und Industrie (Quelle: Umgebungslärm NRW, Ministerium für Umwelt NRW).

Lagequalifikation:

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen, Wohnumfeld und Bevölkerungsstruktur weitgehend normale Wohnlage mit den Einschränkungen durch die Lage an der Küppersteger Straße, Stadtteil Küppersteg ohne besonderes Stadtteilinteresse und Lageakzeptanz (Wohnlage). Für die gewerbliche Nutzung handelt es sich um eine mittlere Nebenlage.

3.3 Bebauung

3.3.1 Objektart und Baudaten

(I) Vorderhaus

Unterkellertes, dreigeschossiges gemischt genutztes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Der Bereich Durchgang und der Anbau sind nicht unterkellert. Ein- bis dreigeschossiger gartenseitiger Anbau mit ausgebautem Dachgeschoss. In dem Objekt befinden sich 6 Wohnungen und ein Ladenlokal.

Ursprungsbaujahr ca. 1905.

Anbau ca. 1997

(II) Hinterhaus

Teilunterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Ursprungsbaujahr ca. 1905.

(I) Vorderhaus Modernisierungen:

ca. 1997:

- Bäder modernisiert
- Elektrounterverteilungen erneuert
- Heizung erneuert
- tlw. Oberlichter erneuert

(I) Hinterhaus Modernisierungen:

ca. 1997:

- Bäder modernisiert
- Elektrounterverteilung erneuert
- Heizung erneuert
- Kunststofffenster erneuert
- Dacheindeckung erneuert, gedämmt
- Wärmedämmverbundsystem zum Hof und Giebelseite rechts

3.3.2 Rohbau

Gründung:

Vermutlich Stampfbeton-/Betonfundamente, Stampf-/Betonsohle.

Außenwände:

Mauerwerk mit Außenwandputz, straßenseitig tlw. mit horizontaler Gliederung.

Hinterhaus tlw. mit Wärmedämmverbundsystem.

Innenwände:

Tragende und nichttragende Wände nach statischen Erfordernissen aus Mauerwerk, beidseitig verputzt.

Decken:

Kellergeschossdecke Vorderhaus und Hinterhaus als Stahlträgerdecken mit Schüttnbeton. Geschossdecken als Holzbalkendecken.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Vorderhaus mit Satteldach als Holzkonstruktion mit Tonziegeleindeckung. Straßenseitig Satteldachgauben, gartenseitig flach geneigte Dachgauben als Holzkonstruktion mit bituminöser Abdichtung.

Anbau mit Holz-Pulldachkonstruktion. Eingeschossiger Anbau mit Flachdachausbildung.

Hinterhaus als Mansarddach mit Tonziegeln und bituminöser Abdichtung.

Fassaden:

Vorderhaus straßenseitige Fassade mit Ornamenten, Erker und Schmuckgiebel, gartenseitig mit heller Putzfassade. Dachgauben mit Schieferbekleidung.

Hinterhaus mit heller Putzfassade (tlw. Wärmedämmverbundsystem).

3.3.3 **Ausbau/Ausstattung:**

Die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts konnte nicht besichtigt werden. Aufgrund der Aussagen des Eigentümers kann Ausstattungsgleichheit unterstellt werden.

(I) Vorderhaus

Wand- und Deckenbehandlung:

Ladengeschäft: Anstrich, bzw. Tapezierung der verputzten Wand- und Deckenflächen, tlw. abgehängte Decke mit Einbauleuchten, WC-Raum mit Wandfliesen (h=ca. 1,80 m), Küche mit Fliesenspiegel.

Wohnungen: Anstrich, bzw. Tapezierung der verputzten Wand- und Deckenflächen, Bäder mit Wandfliesen (überwiegend 2,00m), Küchen mit Fliesenspiegel.

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung (unterschiedliche Bj. 1980/1997) straßenseitig mit Oberlichtern, Oberlichter und gartenseitige Fenster überwiegend Sprossenfenster, tlw. Rollläden (manuel). Dachgeschoss zusätzl. mit Dachflächenfenstern. Ladengeschäft mit Schaufensteranlage als Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Bj. 1994).

Türen:

Durchgang mit zweiflügeliger Holztoranlage, Hauseingangstür als Holztür mit Einfachverglasung, Wohnungs- und Innentüren als glatte Holztüren in Holzzargen, Wohnung EG links tlw. mit Stahlzargen. Tür zum Garten als Stahltür.

Fußböden:

Treppenhaus: Terrazzooberboden.

Wohnungen: Wohn- und Schlafräume überwiegend mit Laminat, Küchen und Bäder mit Bodenfliesen.

Ladengeschäft: Vinyloberboden, Küche und WC-Raum mit Bodenfliesen.

Treppen:

Hauseingang und Ladengeschäft mit Differenzstufen. Kellertreppe als offene Stahltreppe mit Metallgeländer, Geschosstreppenanlage als Betontreppe mit Terrazzostufen, Metallgeländer und Holzhandlauf. Wohnungen rechts mit Holztreppe zum Anbau (Höhendifferenz ca. 1,30 m).

Sanitärinstallation:

Wohnungen: Bäder mit WC-Anlage (hängend mit Unterputzpülkasten), Waschbecken und Badewanne oder Dusche. Wohnung im DG zusätzlich mit Gäste-WC mit WC-Anlage (hängend mit Unterputzpülkasten) und Waschbecken. Tlw. Waschmaschinenanschlüsse in den Wohnungen, sonst Waschkeller im Kellergeschoss. Dezentrale Warmwasserbereitung.

Elektroinstallation:

Normale, baualtersklassentypische Ausstattung mit Steckdosen, Anschlüssen und Stromkreisen, Küchen mit Elektroherdanschluss, Klingelanlage, Elektrodurchlauferhitzer. Elektrounterverteilungen ca. 1997 erneuert.

Heizungsart:

Gasbefeuerte Zentralheizung (Bj. 1997) im Kellergeschoss des Vorderhauses, Wärmeabgabe über Flachheizkörper.

Besondere Einbauten / Zubehör:

Gartenseitiger Balkon der Wohnungen 1. OG links, 2. OG links und DG. Dachterrasse 1. OG rechts nicht erschlossen.

(II) Hinterhaus

Wand- und Deckenbehandlung:

Anstrich, bzw. Tapezierung der verputzten Wand- und Deckenflächen, Bäder mit Wandfliesen (überwiegend 2,00m), Küchen mit Fliesenspiegel. Außenwände innen mit Gipskarton-Vorsatzschale mit Wärmedämmung.

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Bj. 1997) Dachgeschoss zusätzl. mit Dachflächenfenster.

Türen:

Hauseingangstür als Kunststofftür mit Isolierverglasung, Wohnungs- und Innentüren als glatte Holztüren in Holzzargen.

Fußböden:

Treppenhaus: Bodenfliesen.

Wohnungen: Wohn- und Schlafräume überwiegend mit Laminat, Küchen und Bäder/Gäste-WC mit Bodenfliesen.

Treppen:

Stahl-Systemtreppe mit Betonstufen, Metallgeländer.

Sanitärinstallation:

Wohnung EG/OG: Gäste-WC im EG mit WC-Anlage (stehend mit Aufputzspülkasten) und Waschbecken, Bad im OG mit WC-Anlage (stehend mit Aufputzspülkasten), Waschbecken und Badewanne.

Wohnung DG: Bad mit WC-Anlage (stehend mit Aufputzspülkasten), Waschbecken und Dusche. Waschmaschinenanschlüsse mit Hebeanlage im Kellergeschoss. Dezentrale Warmwasserbereitung.

Elektroinstallation:

Normale, baualtersklassentypische Ausstattung mit Steckdosen, Anschlüssen und Stromkreisen, Küchen mit Elektroherdanschluss, Klingelanlage, Elektrodurchlauferhitzer. Elektrounterverteilungen ca. 1997 erneuert.

Heizungsart:

Gastherme (Bj. ca. 1997) im Kellergeschoss, Wärmeabgabe über Flachheizkörper.

Besondere Einbauten / Zubehör:

--

3.3.4 **Ausstattungsqualifikation**

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht weitgehend dem mittleren baualtersklassentypischen Qualitätsstandard des Erstellungsjahres, bzw. des Modernisierungsjahres.

3.3.5 **Außenanlagen**

Das Vorderhaus steht straßenseitig grenzständig, Garten mit Rasenfläche und Anpflanzungen, Terrasse Hinterhaus mit Bodenfliesen, Zuwegung Hinterhaus mit Betonplatten.

Einfriedung mittels Grenzwänden zum Nachbarn.

3.3.6 Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Für die Wertermittlung ist das Baualter, die Gesamtnutzungsdauer (Anlage 1 ImmoWertV) und die Restnutzungsdauer festzulegen.

	Baujahr	Alter:	Gesamtnutzungsdauer
(I) Vorderhaus	1905	120 Jahre	80 Jahre
Anbau	1997	28 Jahre	80 Jahre
(II) Hinterhaus	1905	120 Jahre	80 Jahre

Ableitung s. Originalgutachten.

Für die Wertermittlung wird eine gemeinsame Restnutzungsdauer von Vorderhaus und Hinterhaus von rd. 30 Jahren angehalten.

3.3.7 Wohn- und Nutzflächenberechnung

(Nach Wohnflächenverordnung)

Die Wohn- /Nutzflächen wurden der Mietaufstellung 2025 entnommen und anhand der Planunterlagen plausibilisiert.

(I) Vorderhaus

1 - Whg. 1 EG links	44,00 m ²
2 - Laden EG rechts	49,00 m ²
3 - Whg. 2. OG links	67,00 m ²
4 - Whg. 3. OG rechts	49,00 m ²
5 - Whg. 4. OG links	67,00 m ²
6 - Whg. 6. OG rechts	49,00 m ²
<u>7 - Whg. 7 DG</u>	<u>97,00 m²</u>
Gesamte Wohn- /Nutzfläche	422,00 m ²

(II) Hinterhaus

1 - Whg. 8 EG/1. OG	91,00 m ²
<u>2 - Whg. 9 DG</u>	<u>41,00 m²</u>
Gesamte Wohnfläche	132,00 m ²

Gesamte Wohn- /Nutzfläche

(I) Vorderhaus + (II) Hinterhaus 554,00 m²

3.4 Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das Baualter/die Modernisierungsjahre leicht unterdurchschnittlichen baualterstypischen Bau- und Instandhaltungszustand.

Die objekttypische Wertminderung durch Alterung und Abnutzung werden durch die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt, darüberhinausgehende Kosten zur Beseitigung von Bauschäden / Baumängel sowie Reparatur- und Instandhaltungsstau (zur Substanzerhaltung, keine Modernisierungsmaßnahmen) werden besonders berücksichtigt durch Pauschalabzug. Die Höhe des Marktabschlages ist nicht identisch mit dem Investitionsbedarf, er dient lediglich der Angleichung an den Wert in altersgemäßen Normalzustand, unter Beachtung einer marktüblichen Akzeptanz. Dieser Betrag ist nicht rechnerisch ermittelt, sondern stellt als Minderungsbetrag einen reinen Schätzwert dar. Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den, im Falle einer Instandsetzung bzw. Vollsanierung, tatsächlich anfallenden Kosten.

Baumängel / Bauschäden

(I) Vorderhaus

- Tlw. Schimmelbildung an Wand/Decke in den Wohnungen 1. OG links, 2. OG links, 2. OG rechts, DG
- Dacheindeckung tlw. provisorisch
- Außenwandfeuchtigkeit im Kellergeschoss
- Risse im Außenputz Anbau
- Putzschäden im Durchgang und an der straßenseitigen Fassade

(II) Hinterhaus

- Außenwandfeuchtigkeit im Kellergeschoss, zeitweise stehendes Wasser auf dem Fußboden
- Küche EG Rollläden defekt, Außenwandfeuchtigkeit, hier Innendämmung der Außenwände
- Wohnung DG mit Anstrichstau der Holzfenster, Absturzsicherung der Fenster Straßenseite nicht ausreichend
- Risse im Außenputz / Wärmedämmverbundsystem

3.4.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden

Vorderhaus / Hinterhaus

- pauschal - = 50.000,00 €

3.5 Nutzung / Konzeption

Das Vorderhaus und das Hinterhaus stammen aus dem Jahr 1905. Bei dem Vorderhaus handelt sich um ein beidseitig angebautes, unterkellertes (Durchgang nicht unterkellert), dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Der nicht unterkellerte ein- bis dreigeschossige Anbau mit ausgebautem Dachgeschoss wurde ca. 1997 errichtet.

Im Vorderhaus befinden sich 6 Wohnungen und ein Ladengeschäft mit Wohnungsgrößen von ca. 44,00 m² bis ca. 97,00 m². Die Wohnungen EG bis 2. OG sind als Zwei- bis Dreizimmerwohnungen mit Küche, Diele und Bad ausgebildet, die Wohnungen links verfügen über einen Balkon/Loggia. Das Zimmer im Anbau der Wohnungen rechts liegt tiefer und ist über eine interne Treppe zu erreichen. Das Ladengeschäft im EG verfügt über ca. 49,00 m² mit Küche und WC-Raum. Die Wohnung im DG ist eine Fünzimmerwohnung mit Küche, Diele, Bad, Gäste-WC und Balkon mit ca. 97,00 m². Die Wohn- und Nutzfläche Vorderhaus beträgt insgesamt 422,00 m².

Das Hinterhaus ist freistehend und steht zweiseitig grenzständig, es wird über einen Durchgang im Vorderhaus erschlossen. Das teilunterkellerte, zweigeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss verfügt über 2 Wohnungen. Die Wohnung EG / OG ist in sich nicht abgeschlossen, die Zimmer im OG werden über das gemeinsam genutzte Treppenhaus erreicht. Die Dreizimmerwohnung verteilt sich auf zwei Etagen mit Diele, Küche, Gäste-WC, Bad und Terrasse, ca. 91,00 m² Wohnfläche. Die Wohnung im Dachgeschoss ist ein Einraumappartement mit Diele und Bad und verfügt über 41,00 m² Wohnfläche. Die Erschließung erfolgt über das gemeinsam genutzte Treppenhaus. Die Wohnfläche Hinterhaus beträgt insgesamt 132,00 m².

In den Kellergeschossen stehen den Wohnungen Abstellräume zur Verfügung.

3.6 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit ist in einer Wohn- und Ladennutzung zu sehen. Die Marktchancen und Vermarktungsmöglichkeiten (Verkauf/Vermietung) sind gegeben. Nach jahrelangem (zum Teil starken) Preisanstieg sind seit etwa Mitte 2022 auf Grund der veränderten Wirtschaftslage unter Einfluss des Ukraine Kriegs und des hohen Zinsniveaus deutliche Kaufpreistrückgänge festzustellen. Nach einer Phase sinkender Preise deutet die aktuelle Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag auf eine Stabilisierung und Erholung des Immobilienmarkts hin. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist wieder spürbar vorhanden. Es ist eine mittelfristige Vermarktungsdauer zu erwarten.

4. Wertermittlung

Nach § 6 der ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, welches marktüblich nach dem Ertragswertverfahren bewertet wird, da hier Renditeüberlegungen des Investors das Marktverhalten bestimmen, Eigennutzerinteressen treten in den Hintergrund (Sachwertverfahren) und können vernachlässigt werden.

Bei einer ausreichenden Anzahl von hinreichend vergleichbaren Objekten wird ggf. das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

4.1 Bodenwertermittlung

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung § 40 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der Bodenwert „kann“ auch auf der Grundlage von objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten (§ 26) ermittelt werden. Da die Ableitung der Sachwertfaktoren und der Liegenschaftszinssätze auf Basis von Bodenrichtwerten erfolgt, wird auch hier auf Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zurückgegriffen.

4.1.1 Bodenrichtwert

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich einer durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgesetzten Bodenrichtwertzone.

Wohnbauflächen – Misch-/Mehrgeschossige Bauweise:

Stichtag: 01.01.2025 = 430 €/m² (beitragsfrei)

mit der Ausweisung: Mischgebiet; Wohn- und Geschäftshäuser, II - IV; Richtwerttyp 2.2, GZF 1,0
Lage; Küppersteger Straße, Am alten Schafstall, Elisenstraße, Hardenbergstraße

4.1.2 Modifizierung des Bodenrichtwertes

Ableitung s. Originalgutachten.

Unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausnutzbarkeit wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert sachverständig geschätzt: 540 €/m²

4.1.3 Bodenwert

Bauland - Beitragsfreier Bodenwert

424,00 m² x 540 €/m² = 228.960,00 €

4.1.4 Bodenwert

- gerundet - = 229.000,00 €

=====

=====

4.2 Sachwertverfahren

4.2.1 Vorbemerkung

Auf die Durchführung des Sachwertverfahrens wird verzichtet, da dieses Verfahren erfahrungsgemäß bei Eigentumswohnungen nicht zu marktgerechten Werten führt.

Eigentumswohnungen und Stellplätze werden überwiegend auf Basis von marktorientierten Mieten, nach dem Ertragswertverfahren, bzw. auf Basis von marktorientierten Preisen pro m² Wohnfläche bzw. Stück Stellplatz nach dem Vergleichswertverfahren bewertet.

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Vorbemerkung

Das Ertragswertverfahren (§ 27 ff. ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen / sonstige Anlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.

Der auf Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen.

Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus als Jahresbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswertes ist der marktüblich erzielbare jährliche Reinertrag. Hierbei sind in erster Linie die tatsächlich erzielten Erträge von Bedeutung, wobei zu prüfen ist, ob sie auch nachhaltig (langfristig) zu erzielen sind. Gegebenenfalls sind die nach den Erfahrungen angemessenen und erzielbaren Mieten zugrunde zu legen.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag, abzüglich der Bewirtschaftungskosten und ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der so verminderte Reinertrag ist mit dem Kapitalisierungsfaktor zu kapitalisieren, der sich aufgrund des maßgebenden Zinssatzes und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

4.3.2 Mieterträge / Ertragsverhältnisse

Ableitung Mieterträge s. Originalgutachten.

(I) Vorderhaus

1 - Wohnung 1 – EG links

44,00 m² x 6,82 €/m²/Monat rd. = 300,00 €/Monat

2 - Laden – EG rechts

49,00 m² x 9,80 €/m²/Monat rd. = 480,00 €/Monat

3 - Wohnung 2 – 1. OG links

67,00 m² x 7,75 €/m²/Monat rd. = 520,00 €/Monat

4 - Wohnung 3 – 1. OG rechts

49,00 m² x 7,90 €/m²/Monat rd. = 390,00 €/Monat

5 - Wohnung 4 – 1. OG links

67,00 m² x 7,75 €/m²/Monat rd. = 520,00 €/Monat

6 - Wohnung 5 – 1. OG rechts

49,00 m² x 7,90 €/m²/Monat rd. = 390,00 €/Monat

7 - Wohnung 6 – DG

97,00 m² x 7,30 €/m²/Monat rd. = 710,00 €/Monat

(II) Hinterhaus

8 - Wohnung 7 – EG/OG

91,00 m² x 7,50 €/m²/Monat rd. = 680,00 €/Monat

9 - Wohnung 8 DG

41,00 m² x 7,32 €/m²/Monat rd. = 300,00 €/Monat

= 4.290,00 €/Monat

Marktüblicher Jahresrohertrag

4.290,00 €/Monat x 12 Monate = 51.480,00 €

**4.3.2.1 Marktüblicher Jahresrohertrag
(ohne Betriebskosten)**

- gerundet - = 51.500,00 €

=====

4.3.3 Bewirtschaftungskosten

In Anlehnung an die ImmoWertV; Anlage 3 unter Berücksichtigung der Ausführungen des Grundstücksmarktberichtes (Modellkonformität).

Ableitung Bewirtschaftungskosten s. Originalgutachten.

4.3.3.1 Bewirtschaftungskosten - gerundet - = **12.100,00 €**
(= rd. 23,50 %) =====

4.3.4 Liegenschaftszinssatz

Ableitung Liegenschaftszinssatz s. Originalgutachten.

Unter Berücksichtigung von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer ergibt sich nach der Barwertformel folgender Kapitalisierungsfaktor.

Liegenschafts- zinssatz	Restnutzungs- dauer	Kapitalisierungs- faktor
2,75 %	30 Jahre	20,25

4.3.5 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag	=	51.500,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	=	<u>12.100,00 €</u>
	=	39.400,00 €
./. Bodenertragsanteil: 2,75 % vom Bodenwert	=	<u>6.297,50 €</u>
Gebäudejahresreinertrag	=	33.102,50 €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen		
33.102,50 € x 20,25 (Kapitalisierungsfaktor)	rd. =	670.000,00 €
Bodenwert	=	<u>229.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert		899.000,00 €

Die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) sind im Verfahren hinreichend berücksichtigt, eine weitere Marktanpassung ist nicht notwendig.

Bei einer Wohn- /Nutzfläche von 554,00 m² ergibt sich ein Wohn- /Nutzflächenwert (Vergleichsfaktor) von rd. 1.620,00 €.

4.3.5.1 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert = **899.000,00 €**
=====

4.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24 ff. ImmoWertV) leitet den Vergleichswert aus Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt zu vergleichen sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen, diese notwendige Übereinstimmung trifft regelmäßig nur bei Reihenhäusern bzw. Typenhäusern sowie Eigentumswohnungen, die zudem derselben Baualtersklasse und hinsichtlich der Lage vergleichbar bzw. anpassbar sind, zu.

Auf eine Auswertung von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung wird hier verzichtet.

5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 sind die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes zu berücksichtigen.

5.1.1 Marktabschlag Baumängel und Bauschäden

Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden = 50.000,00 €

5.1.2 Überbau/Überbaurente

Ableitung Überbaurente s. Originalgutachten.

Aufgrund der Unsicherheit, ob ein Überbau besteht und des sehr geringen Bodenwerts schon im Jahr 1962, wird hier auf einen Ansatz / die Ermittlung einer Überbaurente verzichtet.

5.1.1 Marktabschlag Uderrent

Ableitung Uderrent s. Originalgutachten.

Zusammenstellung:

Marktabschlag wegen Uderrent Whg. 1. OG rechts	rd. =	1.600,00 €
Marktabschlag wegen Uderrent Whg. 2. OG links	rd. =	6.400,00 €
Summe	=	8.000,00 €

5.1.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

	Marktabschlag	Marktzuschlag
Baumängel und Bauschäden	= 50.000,00 €	= 0,00 €
Überbau	= 0,00 €	= 0,00 €
<u>Uderrent</u>	<u>= 8.000,00 €</u>	<u>= 0,00 €</u>
Summe	= 58.000,00 €	= 0,00 €

5.1.3 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale - Abschlag rd. = 58.000,00 €

6. Ergebnis

Ertragswert

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	899.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Abschlag	= -	58.000,00 €
	=	841.000,00 €

Nach § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Derartige Mehrfamilienhäuser werden wegen der Renditeüberlegungen des Investors nach Ertragswertgesichtspunkten beurteilt.

Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt wird für das Bewertungsobjekt Wohn- und Geschäftshaus Küppersteiger Str. 41, 51373 Leverkusen folgender Verkehrswert auf den Wertermittlungsstichtag 15.11.2025 geschätzt:

Verkehrswert 840.000,00 €

in Worten: achthundertvierzigtausend €

(incl. Bodenwert)

Informationsdaten: 840.000,00 € : 554,00 m² = rd. 1.520,00 €/m² Wohn- /Nutzfläche)