



Sachverständigenbüro Kötter – Blumenthalstraße 23 – 50670 Köln

An das
Amtsgericht Leverkusen
Postfach
51367 Leverkusen

Ihr Zeichen 042 K 17/25 Ihre Nachricht vom 14.07.2025

Gekürzte digitale Gutachtenversion

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft betreffend das in dem Grundbuch von Wiesdorf, Blatt 2738,
eingetragene Grundstück:

Wohnhaus

Gemarkung Wiesdorf

Flur 12, Flurstück 323, Gebäude- und Freifläche, Wohnen

Friedensstraße 30

Betroffenes Objekt:

Wohnhaus

Friedensstraße 30

51373 Leverkusen

Wertermittlungsstichtag: 12.09.2025

Verkehrswert 490.000,00 €

./ 10 % Sicherheitsabschlag wegen

fehlender Innenbesichtigung 49.000,00 €

441.000,00 €

nach § 194 ff. BauGB



Immobilien Gutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke
(Markt- und Beleihungswert-
ermittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)

INHALTSÜBERSICHT

1.	Auftrag und Auftraggeber	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Zweck des Gutachtens	3
2.2	Definition Verkehrswert (= Marktwert)	3
2.3	Bewertungsobjekt	3
2.4	Ortsbesichtigung	4
2.5	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	4
2.6	Grundlagen der Wertermittlung	4
2.7	Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten	5
2.8	Vorbemerkung	7
2.9	Planunterlagen	8
2.10	Fotos	10
2.11	Baupläne	12
3.	Objektbeschreibung	13
3.1	Makrolage	13
3.2	Mikrolage	14
3.3	Bebauung	15
3.4	Beschaffenheit	18
3.5	Nutzung / Konzeption	19
3.6	Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit	19
4.	Wertermittlung	20
4.1	Bodenwertermittlung	20
4.2	Sachwertverfahren	23
4.3	Ertragswertverfahren	26
5.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
6.	Ergebnis	31

1. Auftrag und Auftraggeber

Schriftlicher Auftrag durch das Amtsgericht Leverkusen 14.07.2025 zur schriftlichen Gutachtenerstattung lt. Beschluss vom 05.05.2025 und 14.07.2025.

2. Allgemeines

2.1 Zweck des Gutachtens

Verkehrswernermittlung 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, das 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

Bebautes Grundstück:

Friedensstraße 30, 51373 Leverkusen

2.3.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 09.05.2025 / Abdruck 09.05.2025):

Grundbuch von Wiesdorf, Blatt 2738

Gemarkung von Wiesdorf, Flur 12,

Lfd. Nr. 1, Flurstück 323 = 702,00 m²

Gebäude- und Freifläche, Wohnen,

Friedensstraße 30

2.4 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 22.08.2025 wurde das Amtsgericht Leverkusen und die Beteiligten vom Orts-termin in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand am 12.09.2025 durch den unterzeichnenden Sachverständigen statt.

Das Objekt war nicht zugänglich. Dem Beteiligten wurde ein Schreiben mit der Bitte um Kontaktaufnahme im Briefkasten hinterlassen.

Eine Kontaktaufnahme erfolgte nicht.

2.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

12.09.2025

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 / ImmoWertA
 - 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, Behörden und ggf. WEG-Verwaltung

2.7 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

2.7.1 Eintragungen im Grundbuch

Eintragungen in Abtl. II des Grundbuches.

S. Originalgutachten

Lfd. Nr. 4 zu 1

Die Eintragung beeinflusst den Verkehrswert nicht.

2.7.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen v. 28.07.2025) sind folgende Baulasteintragungen vorhanden – hier auf dem Bewertungsgrundstück.

Baulastenblatt Nr. 383

Baulastenverzeichnis von Leverkusen, **Band II, Baulastenblatt 383, Seite 1**

Grundstück: Leverkusen, Friedensstr. 30

Gemarkung: Wiesdorf

Flur: 12

Flurstück: 323

Lfd. Nr.	Inhalt	Bemerkungen
1	1. Verpflichtung im Sinne der Verpflichtungserklärung vom 20.08.2004:	
2		
3		
4	Im Falle des Abbruches des Gebäudes	
5	oder Gebäudeteilen auf dem o.a. Flurstück	
6	die gemeinsame Brandwand bestehen zu	
7	lassen.	
8		
9	eingetragen, 20.08.2004 :	
0		
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		

Die Eintragung beeinflusst den Verkehrswert nicht.

2.7.3 Planungsrecht / Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes (Internetrecherche Geoportal v. 28.07.2025), der Bebauungsplan 194/I „Westl. Stadtmitte“ befindet sich in der Aufstellung. Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bzw. den Angaben des Flächennutzungsplans – hier Wohnbaufläche. 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 konnte nicht überprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

2.7.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen v. 28.07.2025) sind die grundstücksbezogenen Beiträge für das Bewertungsobjekt für den jetzigen Ausbauzustand endgültig abgerechnet.

2.7.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist vermutlich eigengenutzt. Erträge aus Vermietung sind nicht bekannt geworden.

2.7.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen v. 28.07.2025) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

2.7.7 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

2.7.8 Denkmalschutz

Nach vorliegenden Informationen steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

2.8 Vorbemerkung

Bei dem Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen – eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Die vorhandenen Unterlagen wurden nicht 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 unterstellt.

2.9 Planunterlagen

2.9.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

S. Originalgutachten

2.9.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

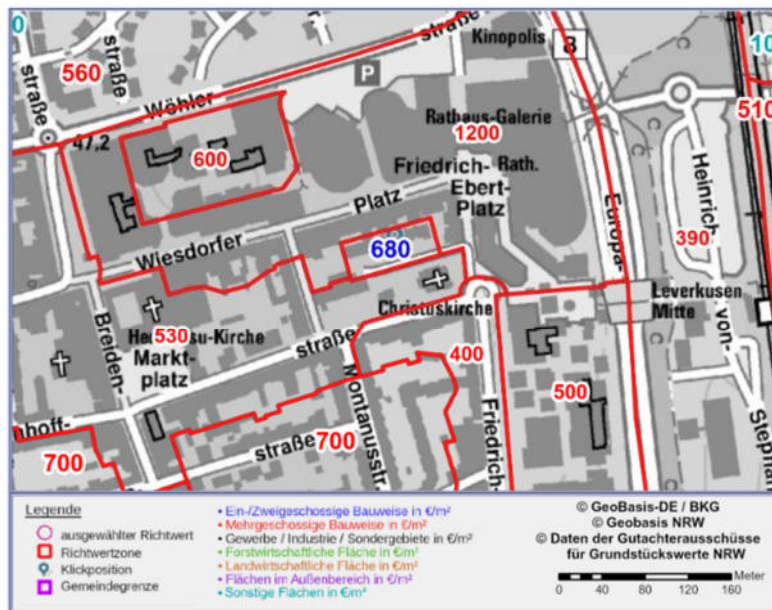


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Leverkusen
Postleitzahl	51373
Ortsteil	Wiesdorf
Bodenrichtwertnummer	16200
Bodenrichtwert	700 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Ergänzende Nutzung	Wohn- und Geschäftshäuser
Geschosszahl	II-IV
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ-Berechnungsvorschrift	wertrelevante Geschossflächenzahl (§16 Absatz 4 ImmoWertV)
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	640 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Richtwerttyp 2.2
Freies Feld	Montanusstraße, Friedensstraße

Tabelle 1: Richtwertdetails

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Leverkusen
Postleitzahl	51373
Ortsteil	Wiesdorf
Bodenrichtwertnummer	16270
Bodenrichtwert	680 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	Reihenhäuser
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Breite	8 m
Fläche	280 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	620 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Richtwerttyp 1.5
Freies Feld	An der evangelischen Kirche

Tabelle 1: Richtwertdetails

2.10 Fotos



1) Nordostansicht



2) Nordwestansicht



3) Hauszugang

2.11 Baupläne

(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)

S. Originalgutachten

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. 170.000 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 I, Stadtteil Wiesdorf, innerhalb einer geschlossenen Bebauung.

Die Bebauung in diesem Bereich besteht überwiegend aus zweigeschossigen Ein- Zweifamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern.

Entfernungen:

Stadtteilmittelpunkt Wiesdorf	fußläufig
Stadtteilmittelpunkt Leverkusen	fußläufig
Hauptbahnhof Köln mit Intercityanschluss	ca. 15,0 km
Autobahnanschlussstelle „A 1“	ca. 2,5 km
Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs	fußläufig
Flughafen „Köln/Bonn“	in ca. 30 Autominuten Entfernung.

Die infrastrukturelle Versorgung ist Stadtteilzentrum von Wiesdorf bzw. der Innenstand von Leverkusen umfassend gesichert, erweiterte Angebote in der Innenstadt von Köln.

3.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück ist ein Reihengrundstück und liegt an der Friedensstraße. Erschließung und Zugänglichkeit von der Friedensstraße aus. Der Grundstückszuschnitt ist regelmäßig, Grundstücksbreite ca. 14,00 m, Grundstückstiefe ca. 50,00 m. Das gesamte Grundstück hat eine Größe von 702,00 m². Das Grundstück hat eine Nord-Süd Ausrichtung und eine normale Höhenlage zur Straße. Vermutlich normale Belastbarkeit des Bodens und Grundwasserstand unter Gründungssohle.

Die Friedensstraße ist in diesem Bereich eine ausgebaute öffentliche Straße (Einbahnstraße) mit asphaltierter Fahrbahn, zweiseitigem Gehweg, Straßenbeleuchtung. Parken entlang der Straße möglich. Hausanschlüsse zum Grundstück (Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon, Kanalisation) vermutlich vorhanden.

Emissionen / Immissionen

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

Lagequalifikation:

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen, Wohnumfeld und Bevölkerungsstruktur weitgehend normale Wohnlage, Stadtteil Wiesdorf.

3.3 Bebauung

3.3.1 Objektart und Baudaten

(I) Wohnhaus

Unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

Bauschein 16.03.1953

Baujahr vermutlich 1953

Anbau Wintergarten / Terrassenüberdachung

Baugenehmigung 19.11.2005

Konventionelle Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklasse.

(II) Garage

Nichtunterkellerte, eingeschossige Garage mit Flachdach.

Baujahr vermutlich 1953

3.3.2 Rohbau

Die Beschreibung wurde den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

(I) Wohnhaus

Gründung:

Vermutlich Betonfundamente und Betonbodenplatte.

Außenwände:

Kellergeschoss Mauerwerkswände.

Obergeschosse Mauerwerkswände. Keine ergänzende Wärmedämmung.

Innenwände:

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

Decken:

Geschossdecken als Stahlbetondecken.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Satteldach als Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung und vermutlich baualtersklassen-
typischer Wärmedämmung.

Fassaden:

Helle Putzfassaden mit dunklen Dachflächen und weißen Fenstern.

(II) Garage

Garage in der Massivbauweise des Wohnhauses.

3.3.3 **Ausbau/Ausstattung:**

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

Wand- und Deckenbehandlung:

Keine Angabe.

Fenster:

Keine Angabe.

Türen:

Keine Angabe.

Fußböden:

Keine Angabe.

Treppen:

Keine Angabe.

Sanitärinstallation:

Keine Angabe.

Elektroinstallation:

Keine Angabe.

Heizungsart:
Keine Angabe.

Besondere Einbauten / Zubehör:
Keine Angabe.

3.3.4 **Ausstattungsqualifikation**

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht vermutlich weitgehend dem normalen baualtersklassentypischen Qualitätsstandard der Erstellungsjahre.

3.3.5 **Außenanlagen**

Hauszuwegung und Garagenzufahrt Betonplattenbelag. Vorgarten mit Rasenflächen und Pflanzungen. Vorgarten mit Gartenmauer.

3.3.6 **Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer**

Für die Wertermittlung ist das Baualter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer festzulegen.

	Baujahr	Alter	Gesamtnutzungsdauer
(I) Wohnhaus	1953	72 Jahre	80 Jahre
(II) Garage	1953	72 Jahre	60 Jahre

Eine Innenbesichtigung des Objektes konnte nicht durchgeführt werden.

Für die Bewertung wird unterstellt, dass hier „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ durchgeführt wurden - 2 - 5 Modernisierungspunkte.

Restnutzungsdauer bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung des gesamten Bewertungsobjektes sachverständig geschätzt:

(I) Wohnhaus	20 Jahre (fiktives Baujahr 1965)
(II) Garage	20 Jahre (fiktives Baujahr 1985)

	Lineare Alterswertm.	/ Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)
(I) Wohnhaus	75 %	0,25
(II) Garage	67 %	0,33

3.3.7 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Die Wohnfläche wurde den Bauplänen entnommen.

S. Originalgutachten

(I) Wohnhaus

Summe Wohnfläche	128,00 m ²
	=====

3.3.8 Brutto – Grundfläche (BGF)

(I) Wohnhaus	360,00 m ²
	=====

(II) Garagengebäude	18,00 m ²
	=====

3.4 Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung – hier Außenbesichtigung – beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das Baualter weitgehend normalen, 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

Im Rahmen der Ortsbesichtigung – Außenbesichtigung – wurden keine Baumängel / Bauschäden festgestellt.

3.4.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden - pauschal - = 0,00 €

3.5 Nutzung / Konzeption

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (Baujahr 1953). Das Objekt hat eine Wohnfläche von ca. 128,00 m². Wohnung Erdgeschoss (65,00 m²) als Dreizimmerwohnung mit Küche, Bad und Terrasse. Dem Wohnzimmer ist ein Wintergarten vorgelagert. Direkte Zugänglichkeit des Gartens vom Wintergarten aus.

Wohnung Dachgeschoss (63,00 m²) als Dreizimmerwohnung mit Küche, Bad und Balkon.

Die Wohnungsgrundrisse entsprechen (hier nach Planunterlagen) in Funktionszuordnung und Zuschnitt weitgehend normalen Wohnansprüchen. Die Raumgrößen, Geschosshöhen und Belichtung sind normal. Abstellmöglichkeit im Kellergeschoss. PKW-Abstellmöglichkeit in der Garage

3.6 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit ist in einer Wohnnutzung als Zweifamilienhaus bzw. als Einfamilienhaus zusehen. 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 Ukrainekriegs und des hohen Zinsniveaus deutliche Kaufpreisrückgänge 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. Die Modellkonformität ist einzuhalten.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Basis der durchschnittlichen Herstellungskosten (Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung eines Regionalfaktors und der Alterswertminderung bewertet. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden im Sachwertverfahren durch die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren berücksichtigt. Da der Gutachterausschuss auch Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt hat, wird hier ergänzend das Ertragswertverfahren durchgeführt.

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

4.1 Bodenwertermittlung

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung § 24 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:

Stichtag: 01.01.2025 = 700 €/m² (beitragsfrei)

mit der Ausweisung: Mischgebiet; Wohn- und Geschäftshäuser; II-IV; GFZ 1,0

inklusive Erschließungskosten) Richtwerttyp 2.2

Bereich: Monatanusstraße, Friedensstraße

Der Bodenrichtwert ist hier nicht geeignet den Bodenwert abzuleiten, da er sich auf Wohn- und Geschäftshäuser bezieht.

Hilfsweise wird hier bezuggenommen auf den nächstgelegenen Bodenrichtwert.
(nördlich gelegene Bodenrichtwertzone 16270, im Bereich „An der evangelischen Kirche“)
Wohnbauflächen:
Stichtag: 01.01.2025 = 680 €/m² (beitragsfrei)
mit der Ausweisung: Wohnbaufläche, Ein- und Zweifamilienhäuser; I-II; 8 m breit, 280 m²
inklusive Erschließungskosten) Richtwerttyp 1.5
Bereich: An der evangelischen Kirche

4.1.2 Modifizierung des Bodenrichtwertes

Es ist zu überprüfen, ob das Grundstück vollumfänglich dem nutzungstypischen Grundstück dieser Bodenrichtwertzone – hier Bodenwert für Doppelhaushälften mittlere Wohnlage – entspricht.

Modifizierung Grundstücksgröße / Grundstückstiefe:

Die Grundstücksgröße entspricht nicht der Ausweisung der Bodenwertübersicht, eine Modifizierung ist gerechtfertigt.

Der Grundstücksmarktbericht veröffentlicht Umrechnungsfaktoren zur Anpassung der Grundstücksgrößen.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen bei
Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Grundstücks- fläche in m ²	Umrechnungs- koeffizient	Grundstücks- fläche in m ²	Umrechnungs- koeffizient
180	1,20	600	0,94
200	1,18	650	0,93
250	1,13	700	0,91
280	1,11	750	0,90
300	1,09	800	0,88
350	1,06	850	0,87
360	1,05	900	0,86
400	1,03	950	0,85
450	1,00	1.000	0,83
480	0,99	1.050	0,82
500	0,98	1.100	0,81
550	0,96		

Richtwertgrundstück 280,00 m²

Grundstücksgröße 702,00 m²

Aufgrund der Abweichung zum Bodenrichtwert

Umrechnungsfaktoren gewählt:

280,00 m² = 1,11

702,00 m² = 0,91

680 €/m² : 1,11 x 0,91 rd. = 560 €/m²

Modifizierung Mikrolage / Grundstücksschnitt / Ausrichtung:

Die Mikrolage / Grundstücksschnitt / Ausrichtung rechtfertigen hier keine Modifizierung.

Modifizierung konjunkturellen Entwicklung:

Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag ist hier kein Zu- Abschlag zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausnutzbarkeit wird der Bodenwert sachverständig geschätzt: 560 €/m²

4.1.3 Bodenwert

(I) Bauland - Beitragsfreier Bodenwert

702,00 m² x 560 €/m² = 393.120,00 €

4.1.4 Bodenwert

- gerundet - = 393.000,00 €

=====

=====

4.2 Sachwertverfahren

4.2.1 Vorbemerkung

Das Sachwertverfahren (§ 35 ff. ImmoWertV) ist am Substanzwert orientiert. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Wert der baulichen Anlage, dem Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert.

Die auf das Jahr 2010 bezogenen Normalherstellungskosten pro m² Brutto – Grundfläche werden nach Anlage 4 der ImmoWertV angesetzt unter Berücksichtigung des Gebäudestandards und des Regionalfaktors. Diese Kosten werden mit Hilfe des entsprechenden, vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten, Preisindex für die Bauwirtschaft auf den Wertermittlungsstichtag hochgerechnet. Die Baunebenkosten, die insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, örtliche Prüfungen und Genehmigungen umfassen, sind im Ansatz der Normalherstellungskosten erfasst.

Gebäudealter, Gesamtnutzungsdauer und ggf. Modernisierungen bestimmen die Alterswertminderung eines Gebäudes in Anlehnung an Anlage 1 und 2 der ImmoWertV.

Durch den Ansatz der Alterswertminderung wird der Wertverlust infolge Alterung und Abnutzung erfasst. Baumängel, Bauschäden sowie ein ggf. wertbeeinflussender Reparatur- und Instandhaltungsstau werden besonders berücksichtigt. Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden pauschal erfasst. Die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) auf dem Grundstücksmarkt werden durch die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren berücksichtigt.

4.2.2 Normalherstellungskosten

S. Originalgutachten

4.2.3 Sachwertberechnung

(I) Wohnhaus

360,00 m² x 1.197,00 €/m²BGF rd. = 430.900,00 €

x Alterswertminderungsfaktor = 0,25

Vorläufiger Sachwert (I) Wohnhaus rd. 107.700,00 €

(II) Garage

18,00 m² x 914,00 €/m²BGF rd. = 16.500,00 €

x Alterswertminderungsfaktor = 0,33

Vorläufiger Sachwert (II) Garage rd. 5.400,00 €

Zuschläge zu den Herstellungskosten für die nicht bei der BGF-Berechnung
erfassten besonderen Bauteile (./ Awm.)>

psch. = 0,00 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 113.100,00 €

(III) Außenanlagen

Wertansatz für die baulichen Außenanlagen (./ Awm.)

(u. a. Zuwegung) pauschal 5 % rd. = 5.700,00 €

Besonders zu berechnende Bauteile der Außenanlagen (./ Awm.)

- pauschal - 0,00 €

Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen 5.700,00 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 118.800,00 €

und der Außenanlagen

Bodenwert = 393.000,00 €

511.800,00 €

Vorläufiger Sachwert - gerundet - 512.000,00 €

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

Das Bewertungsobjekt ist vermutlich eigengenutzt. Aktuelle Erträge sind nicht bekannt geworden. Maßgebend für die Wertermittlung ist der Mietertrag, von dem man annehmen kann, dass er sowohl marktüblich als auch nachhaltig erzielbar ist.

Dieser marktüblich erzielbare Ertrag ist in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich um eine anzusetzende Miete, die bei Vermietung der Immobilie am Markt nachhaltig erzielbar ist, auch bei einer Alternativnutzung marktüblich ist.

Ableitung Mieterträge s. Originalgutachten

Wohnung 1 - Erdgeschoss

65,00 m² x 8,50 €/m²/Monat rd. = 550,00 €/Monat

Wohnung 2 - Obergeschoss

63,00 m² x 8,00 €/m²/Monat rd. = 500,00 €/Monat

Garage

1 Stk x 50,00 €/Stk/Monat = 50,00 €/Monat

= 1.100,00 €/Monat

Marktüblicher Jahresrohertrag

1.100,00 €/Monat x 12 Monate = 13.200,00 €

4.3.2.1 Marktüblicher Jahresrohertrag - gerundet - = 13.200,00 €
(ohne Betriebskosten) =====

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 - = 2.930,00 €
(= rd. 22,20 %) =====

4.3.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist neben dem Mietertrag eine Bewertungsgröße, die entscheidenden Einflüsse darstellt. Beim Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem die Verkehrswerte von Immobilien im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. In Liegenschaften angelegtes Kapital wird anders verzinst, als anderweitig angelegtes Kapital (Preiswachstum, Zinsen, Steueraspekte). Die Verzinsung von Liegenschaften weicht von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Die Höhe der Verzinsung des in Immobilien angelegten Kapitals ist von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation, der Lage auf dem Kapitalmarkt und der örtlichen Immobilienmarktlage abhängig; ferner ist sie zeitlichen Schwankungen unterworfen. Grundstücksart, Restnutzungsdauer der Gebäude und individuelle Lagemerkmale bestimmen ferner die Höhe des Liegenschaftszinssatzes.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes steht in direktem Zusammenhang mit dem Risiko der Investition. Ein hoher Zins ist dabei Ausdruck von hohem Investitionsrisiko.

Ableitung Liegenschaftszins s. Originalgutachten.

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

Liegenschafts- zinssatz	Restnutzungs- dauer	Kapitalisierungs- faktor
1,50 %	20 Jahre	17,17

4.3.5 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag	=	13.200,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	=	<u>2.930,00 €</u>
	=	10.270,00 €
./. Bodenertragsanteil: 1,50 % vom Bodenwert	=	<u>5.895,00 €</u>
Gebäudejahresreinertrag	=	4.375,00 €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen		
4.375,00 € x 17,17 (Kapitalisierungsfaktor) rd.	=	75.000,00 €
Bodenwert	=	<u>393.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert		468.000,00 €

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

Bei einer Wohnfläche von 128,00 m² ergibt sich ein Wohnflächenwert (Vergleichsfaktor) von rd. 3.660,00 €.

4.3.5.1 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert = **468.000,00 €**
=====

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 = 0,00 €

5.1.2 Marktzuschlag Wintergarten / Terrassenüberdachung

Der Wintergartenanbau / Terrassenüberdachung wird hier mit einem pauschalen Marktzuschlag berücksichtigt.

Marktzuschlag Wintergarten / Terrassenüberdachung = 5.000,00 €

5.1.3 Zusammenfassung besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

	Marktabschlag	Marktzuschlag
Baumängel und Bauschäden	= 0,00 €	= 0,00 €
Wintergarten / Terrassenüberdachung	= 0,00 €	= 5.000,00 €
Summe	= 0,00 €	= 5.000,00 €

5.1.4 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale - Zuschlag = 5.000,00 €

6. Ergebnis

Sachwert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	486.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- Zuschlag	= 5.000,00 €
	=	491.000,00 €

Ertragswert

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	468.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- Zuschlag	= 5.000,00 €
	=	473.000,00 €

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

Derartige Zweifamilienhäuser werden wegen des Eigennutzungsinteresses nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt, der Ertragswert liegt unter dem Sachwert und rechtfertigt hier einen leichten Abschlag.

Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt wird für das Bewertungsobjekt Wohnhaus Friedensstraße 30, 51373 Leverkusen folgender Verkehrswert auf den Wertermittlungstichtag 12.09.2025 geschätzt:

Verkehrswert 490.000,00 €

./.. 10 % Sicherheitsabschlag wegen

fehlender Innenbesichtigung **49.000,00 €**

Verkehrswert: 441.000,00 €

in Worten: vierhunderteinundvierzigtausend €

(incl. Bodenwert und Garage)

(Informationsdaten: 441.000,00 € : 128,00 m² = rd. 3.450,00 €/m² Wohnfläche)