



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Sachverständigenbüro Knäuper

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

Internet: www.knaeuper.com

Datum: 04.10.2024

AZ: 042 K 11/24 - **WE 240611-AG**

Dies ist eine Internet-Version des Gutachtens.

Die Internet-Version unterscheidet sich von der Original-Version dadurch, dass es sich hier um eine stark gekürzte Fassung handelt und u.a. keine Wertansätze, Berechnungen, Anlagen (Pläne, Bauzahlen etc.) und personenbezogene Daten enthält. Das Originalgutachten kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Leverkusen eingesehen werden.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 51381 Leverkusen, Am Arenzberg 68



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
24.09.2024 - **nach rein äußerer Inaugenscheinnahme** - ermittelt mit rd.

124.000,00 €.

Ausfertigung Nr. Internetversion

Das Originalgutachten besteht aus 44 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Einfamilienhaus	11
3.3	Außenanlagen (soweit von der Straße aus erkennbar)	14
4	Angewandte Berechnungsgrundlagen/ Verwendete Unterlagen.....	15
5	Ermittlung des Verkehrswerts	17
5.1	Grundstücksdaten.....	17
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
5.3	Bodenwertermittlung	18
5.4	Sachwertermittlung	20
6	Verkehrswert	23
6.1	Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	23
7	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	25
8	Glossar	26
9	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	28
9.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
9.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	28
10	Verzeichnis der Anlagen	29
11	Anlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Am Arenzberg 68 51381 Leverkusen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bergisch Neukirchen, Blatt 4348
Katasterangaben:	Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 12, Flurstück 831, Geb.- und Freifläche, Größe 263 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Leverkusen Abt. 042 Gerichtsstr. 9 51379 Leverkusen Auftrag vom 08.06.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümerin gem. Abt. I:	xxx xxx xxx

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	24.09.2024 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	1. Ortstermin 07.08.2024 (angekündigt; Zutritt wurde verweigert) 2. Ortstermin 24.09.2024 (aufgrund fehlender, vom Gericht geforderter Rückmeldung der Schuldnerin bis Ende August, ohne Ankündigung)
Umfang der Besichtigung etc.:	Es erfolgte lediglich eine Außenbesichtigung von der Straße aus. Die Bewertung erfolgt <u>nach äußerer Inaugenscheinnahme</u>, da der Sachverständigen kein Zutritt zum Grundstück und Gebäude gewährt wurde.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchabschrift vom 04.04.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. angefertigt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 13.06.2024
- Auskunft Katasteramt über die Historie
- überschlägige Berechnung der Brutto-Grundfläche anhand der Flurkarte
- Auskünfte von Fachämtern (Planungsrecht, Anliegerbescheinigung, Baulasten-, Altlasten-, Gewerbeauskunft)

1.4 Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss

a) Führung eines Gewerbebetriebes:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 02.07.2024 ist unter der Anschrift Am Arenzberg 68 folgendes Gewerbe gemeldet:

Nicht eingetragenes Unternehmen, seit dem 11.12.2015 gemeldete Tätigkeit:

Maler- und Lackierergewerbe, Stuckateurgewerbe, Rollladen- und Sonnenschutztechnik, Gebäudereinigung, Bodenlegerei, Einbau von genormten fremdbezogenen Bauteilen (z. B. Türen, Fenster, Zargen, Regalen), Kabelverlegung im Hochhaus

Gewerbetreibende ist die Schuldnerin.

b) Zubehörteile:

nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung erfolgte

c) Lage- und Gebäudepläne:

sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt

d) Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:

keine bekannt, da das Bauamt über keine Bauakte verfügt.

e) Baulasteintragungen:

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:

Leverkusen (ca. 168.000 Einwohner¹)

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

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

Stadtteil Bergisch Neukirchen

(ca. 6.750 Einwohner²)

Die ehemals eigenständige Stadt Bergisch Neukirchen wurde am 01.01.1975 zusammen mit Opladen und Hildorf in die Stadt Leverkusen eingegliedert. Seitdem gehört Bergisch Neukirchen zum Leverkusener Stadtbezirk II. Der Stadtteil grenzt im Osten an die Stadt Burscheid, im Süden an Quettingen, im Südwesten an Opladen und im Norden an die Stadt Leichlingen. Dieser Ortsteil von Leverkusen besitzt einige historische Gebäude, so z. B. zahlreiche denkmalgeschützte Fachwerkhäuser, ein altes Pfarrhaus und die Tillmann-Villa an der Burscheider Straße. Der Ortsteil bietet auch viele Möglichkeiten zur Erholung, wie den Tillmanns-Park mit Mini-Waldlehrpfad, die Diepentalssperre sowie Wander- und Spazierwege. Mitten durch Bergisch Neukirchen verläuft die Landesstraße

¹ Quelle Stadt Leverkusen, Daten + Zahlen, Stand 30.06.2022

² Stand 31.12.2023

L291 (ehemals B 232), die das Leverkusener Stadtteilzentrum Opladen mit Burscheid verbindet.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am nordwestlichen Rand von Bergisch Neukirchen unweit der Wuppertalstraße, die Bergisch Neukirchen mit Leichlingen verbindet. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Leverkusen beträgt ca. 10 km. Das Stadtteilzentrum Opladen mit Fußgängerzone, Ärzten, Krankenhaus, Banken, zahlreichen Einzelhandelsgeschäften und weiterführenden Schulen liegt ca. 4,5 km entfernt. Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs (z. B. Aldi), Gastronomie sowie Kindergärten und eine Grundschule sind in Bergisch Neukirchen an der Burscheider Straße und der Wuppertalstraße in wenigen Minuten zu erreichen.

Anbindung an der ÖPNV:

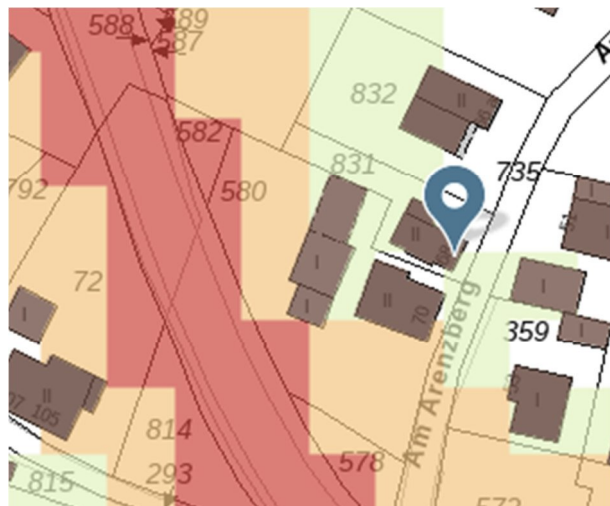
Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die an der Wuppertalstraße gelegene Bushaltestelle (Linie 251 und 253 Richtung Opladen - Leichlingen), fußläufig in ca. 200 m Entfernung.

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

überwiegend aufgelockerte, 1 bis 2-geschossige Bauweise, vorwiegend mit Einfamilienhäusern mit Satteldächern

Beeinträchtigungen:

Von der westlich gelegenen Wuppertalstraße (L359) dringt Straßenlärm an das gartenseitige Grundstück.



Der 24h-Lärmpegel beträgt gartenseitig bis 59 dB(A).

Sonstige Gefährdungen (z. B. Hochwasser, Starkregen):

keine³

³ Vgl. geoportal Leverkusen, Natur und Umwelt

Lagequalität:

Es handelt sich gemäß Wohnlagenkarte zum örtlichen Mietspiegel um eine gute Wohnlage (Zone III).

Topografie:

von der Straße ansteigend; Garten mit Nordwestausrichtung

Blick auf die Umgebungsbebauung und die Zufahrtsstraße



2.2 Gestalt und Form

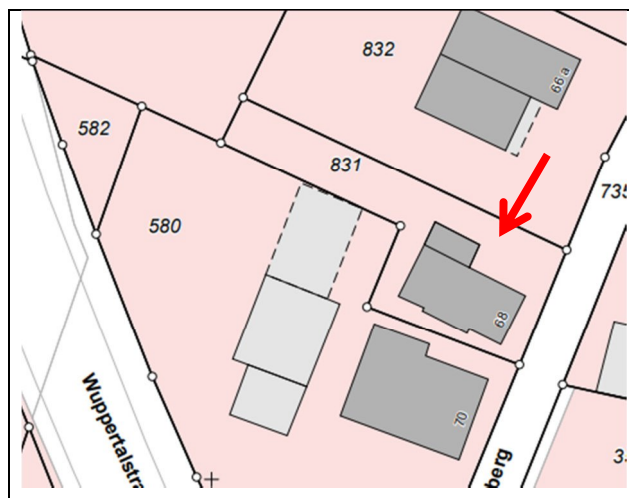
Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 11 m

Grundstücksgröße:
263 m²

Bemerkungen:
stark unregelmäßige Grundstücksform (gartenseitig hat das Grundstück eine Breite von nur 4,50 m)

unmaßstäblicher Auszug aus der Flurkarte



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	ca. 4,50 m breite Anliegerstraße als Einbahnstraße
Straßenausbau:	mit Asphalt provisorisch ausgebaut, Gehsteige nicht vorhanden, Parkmöglichkeiten im Straßenraum nicht bzw. nur sehr eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung (gem. vorh. Straßenkappen); Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Gebäude hat zum südlichen Nachbarn hin nur einen Grenzabstand von ca. 1,00 m bis 1,75 m (s. Skizze Pkt. 2.2); der Abstand zwischen den Wohngebäuden Haus Nr. 70 u. 68 beträgt zwischen ca. 2,50 m bis max. 3,50 m (Brandschutz!!).
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 12.06.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Dem Baujahr entsprechend ist nicht auszuschließen, dass schadstoffbelastete Baumaterialien (z. B. Asbest) verbaut wurden. Hier sind bei einem Ausbau und einer Entsorgung die einschlägigen Vorschriften zu beachten.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 04.04.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bergisch Neukirchen, Blatt 4348, folgende wertbeeinflussende Eintragung: Lfd. Nr. 1) Zwangsversteigerungsvermerk ; eingetragen am 04.04.2024
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschervermerke:	keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten: nicht bekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen telefonisch⁴ erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen in Bezug auf die Flurstücke 831 (Bewertungsgrundstück) und 580 (Nachbargrundstück).

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht gemäß Recherche nicht. Das Grundstück befindet sich jedoch im Denkmalnahbereich (Am Arenzberg 46 und 60). Insofern ist bei baulichen Veränderungen ggf. die Denkmalschutzbehörde mit einzubeziehen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

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.

⁴ Telefonat vom 07.10.2024, Bauamt Stadt Leverkusen

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht geprüft werden, da keine Innenbesichtigung erfolgte und beim Bauamt keine Bauakte vorhanden ist. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen bzw. deren Bestandsschutz vorausgesetzt. Pkw-Stellplätze sind derzeit aufgrund der baulichen sowie topografischen Gegebenheiten nicht vorhanden. Der Parkraum in der Straße ist stark begrenzt bzw. wegen der geringen Breite nicht gegeben. Theoretisch wäre die Errichtung von Stellplätzen an der nördlichen Grundstücksseite möglich, jedoch mit erheblichen baulichen Maßnahmen (s. Topografie) verbunden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21); aufgrund des sehr ungünstigen Zuschnitts, der geringen Breite und des zu geringen Grenzabstands der Nachbarbebauung (haus Nr. 70) jedoch eher als Rohbauland oder Arrondierungsfläche zu betrachten (vgl. Bodenwertermittlung)

beitragsrechtlicher Zustand:
(s. Anlage 6)

Das Bewertungsobjekt ist tlw. bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG **abgabepflichtig**. Die nachfolgend genannten Beiträge bzw. Abgaben fallen noch an:
Erschließungsbeitrag für die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 i. V. m. § 132 BauGB. Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG ist bereits abgegolten.⁵

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Augenscheinlich und gemäß baulicher und topografischer Gegebenheit ist es aktuell nicht möglich, einen Pkw auf dem Flurstück 831 abzustellen. Das Objekt ist nach vorliegenden Informationen eigengenutzt.

Gemäß äußerem Eindruck und Luftbildkarte (s. Anlage 4) werden die Freiflächen der Flurstücke 831 (Haus. Nr. 68) und 580 (Haus Nr. 70), insbesondere im rückwärtigen Hof- und Gartenbereich, räumlich zusammen genutzt.

⁵ Schreiben v. 12.06.2024, Tiefbauamt Stadt Leverkusen

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Der Sachverständigen wurde kein Zutritt zum Grundstück und zum Gebäude gewährt. Grundlage für die Beschreibungen sind daher lediglich die Erhebungen im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme von der Straße aus. Bauzeichnungen und Baubeschreibungen lagen nicht vor.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienhaus; zweigeschossig; augenscheinlich ausgebauten Dachgeschoss (ohne bzw. nur geringer Dremel), mit eingeschossigem seitlichem Anbau; freistehend

Baujahr:

vor 1900 (geschätzt)

Recherchen beim Katasteramt der Stadt Leverkusen ergaben folgende Historie um Grundstück:

Im sogen „Urriss“ aus dem Jahr 1830 ist das heutige Gebäude Am Arenzberg 68, wenn auch etwas kleiner als heute, ebenso wie das Gebäude Haus Nr. 70, bereits im Kataster dargestellt. Beide Gebäude befanden sich auf einem Flurstück/ Grundstück. Offensichtlich handelte es sich hier um eine Wirtschaftliche und räumliche Einheit (z. B. Hofstelle)

1862 erfolgte die Teilung des Flurstücks zwischen den beiden Gebäuden in die Hausgrundstücke Nr. 68 und 70.

1996 wurde das Gebäude Am Arenzberg 68 in seinen heutigen Abmessungen eingemessen.

Im Jahr 2010 erfolgte eine Teilung des Grundstücks Am Arenzberg 68 in die heutigen Flurstücke 831 und 832 (Am Arenzberg 66a).

Modernisierung:	nicht bekannt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Nachrüsten im Bestand/ Maßnahmen nach § 47 GEG u.a. ⁶ :	nicht bekannt
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt, Giebeldreieck verschiefert; Rückseite mit Fachwerk (vermutlich nur Optik)
Fenster:	soweit erkennbar: Kunststofffenster mit Doppel-/ Isolierverglasung und vorw. Rollläden

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Zur Aufteilung können keine Angaben gemacht werden, da weder Bauunterlagen vorliegen, noch eine Innenbesichtigung erfolgte. Rechts vom Haus befindet sich im eingeschossigen Anbau der Hauseingang. Das Dachgeschoss verfügt über zwei große Dachgauben und Fenster im Giebel und ist dem äußeren Anschein nach zu Wohnzwecken ausgebaut. Die zum Nachbarhaus Nr. 70 gelegene Dachgaube hat keine Fensteröffnungen.

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

Konstruktionsart:	Massiv- oder Fachwerkbau (die Risse in der Fassade links und rechts lassen vermuten, dass sich dahinter Holzpfeiler befinden)
Fundamente:	nicht bekannt
Keller:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Mauerwerk, altern. Holz-Fachwerk (vermutlich) verputzt
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	Holzbalken (vermutlich)
Hauseingang(sbereich):	Der Hauseingang befindet sich rechts im eingeschossigen Anbau. Die Haustür ist soweit erkennbar aus Aluminium oder Kunststoff mit Lichteinschnitt.

⁶ Gebäudeenergiegesetz, in Kraft getreten zum 01.01.2024

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach

Dachform:

Satteldach mit 2 Dachgauben

Dacheindeckung:

Dachstein (augenscheinlich Beton), Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (wird aufgrund der vorh. Straßenkappe unterstellt)

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (gem. Angabe Tiefbauamt)

Elektroinstallation:

nicht bekannt

Heizung:

nicht bekannt; vermutlich Gasheizung (aufgrund vorh. Straßenkappe und Metallrohr im Schornstein unterstellt)

Warmwasserversorgung:

nicht bekannt

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Der Sachverständigen wurde beim anberaumten Ortstermin kein Zutritt zum Objekt gewährt, daher können keine Aussagen zur Ausstattung und zum Zustand gemacht werden. In dieser Wertermittlung wird, dem äußeren Eindruck entsprechend, zunächst von einer einfachen bis mittleren Ausstattung und einem normalen, dem Alter des Gebäudes entsprechenden Unterhaltungszustand ausgegangen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung erfolgt jedoch ein Risikoabschlag bei der abschließenden Verkehrswertableitung.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

- eine Gaube auf der Südseite: mit Holzverkleidung, ohne Fensteröffnungen
- eine Gaube auf der Nordseite: mit Fenstern und Rollläden, tlw. Faserzementplatten, ansonsten Außenverkleidung nicht fertiggestellt

besondere Einrichtungen:

nicht bekannt

Bauschäden und Baumängel:

Soweit äußerlich erkennbar:

- Fassade und Betonsockel mit tlw. erheblichen Rissen und Farb-/ Putzablösungen (s. Fotoanlage)

- Naturschiefer im Giebel mit starken Verfärbungen
- Dachgaube auf der Nordseite nicht fertiggestellt, es fehlt die äußere Verkleidung, Dichtungsbahn nicht vorhanden bzw. tlw. lose, tlw. Eternitplatten (s. Fotoanlage)
- Kaminkopf nicht verkleidet
- Holzwerk (z. B. Schlagläden) tlw. anstrichbedürftig
- schadhafte straßenseitige Geländestützmauer (Risse)
- Unebenheiten in der Zuwegung (Betonplatten)

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine Angaben zum Zustand der (vermuteten/ unterstellten) Holz-Fachwerkkonstruktion und des Innenausbaus gemacht werden!

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist rein äußerlich betrachtet dem Alter des Gebäudes entsprechend als nur mäßig zu bezeichnen.

3.3 Außenanlagen (soweit von der Straße aus erkennbar)

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Gas, Wasser, Strom, Kanalanschluss), Wege- und Terrassenbefestigung aus Betonsteinplatten, seith. Hofbefestigung aus Asphalt, Einfriedung (Mauer, Zaun)

4 Angewandte Berechnungsgrundlagen/ Verwendete Unterlagen

Die nachfolgend aufgeführten Daten wurden lediglich anhand der maßstäblichen Katasterkarte und mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren, auf der Grundlage der DIN 277:1:2005-02, überschlägig ermittelt. Aufgrund möglicher Abweichungen von der tatsächlichen Örtlichkeit können sie lediglich als Grundlage für die hier vorgenommene Verkehrswertschätzung und nicht für mietrechtliche Vereinbarungen o. ä. dienen. Ein Aufmaß der baulichen Anlagen erfolgte nicht, daher wird für die Richtigkeit der Flächenangaben seitens der Unterzeichnerin keine Haftung übernommen.

4.1.1 Bebaute Fläche⁷

Mit aufstehenden Gebäuden bebaute Flächen:

Wohnhaus inkl. Anbau, ca. **64 m²**

4.1.2 GRZ (Grundflächenzahl)⁸

Anrechenbare bebaute Fläche : Grundstücksfläche

64 m² : 263 m² **0,24**

4.1.3 Bruttogrundfläche, gerundet (s. Anlage 7)

Wohnhaus inkl. Anbau und DG, ca. **164 m²**

4.1.4 Wohn-/ Nutzflächenflächen, rein nachrichtlich geschätzt

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann nicht beurteilt werden, ob alle Grundflächen i. S. der Wohnflächenverordnung und der Landesbauordnung NRW als Wohnflächen anrechenbar sind. Insbesondere gilt dies im Hinblick auf Raumhöhen und die Nutzung im augenscheinlich ausgebauten Dachgeschoss.

BGF x Wohn-/ Nutzflächenfaktor⁹

Erd- und Obergeschoss BGF rd. 114 m² x 0,71 **81 m²**

Dachgeschoss BGF rd. 50 m² x 0,54 **27 m²**

Summe Wohn-/ Nutzfläche (grob geschätzt) **(108 m²)**

4.1.5 Gesamtnutzungsdauer

In Anlehnung an das Bewertungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses und der AGVGA (→ImmoWertV 21) wird die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses mit **80 Jahren** angenommen.

⁷ 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.

⁸ Die Grundflächenzahl nach § 19, Abs. 1 Baunutzungsverordnung gibt an, wie viel m² bebaute Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig (bzw. realisiert) sind.

⁹ Vgl. Fachliteratur [1]

4.1.6 Restnutzungsdauer

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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Von außen erkennbar wurde das zum Stichtag geschätzt mehr als 100 Jahre alte Gebäude lediglich im Rahmen der Instandhaltung modernisiert.

Aufgrund des äußeren Eindrucks und Unterhaltungszustands, wird in Anlehnung an die Anlage 2 zur ImmoWertV und nach sachverständiger Einschätzung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das **Wohnhaus** von rd. **15 Jahren** angenommen.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 51381 Leverkusen, Am Arenzberg 68 zum Wertermittlungstichtag 24.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Bergisch Neukirchen	4348		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bergisch Neukirchen	12	831	263 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Das **Ertragswertverfahren** kommt im vorliegenden Fall mangels nicht vorliegender und überprüfbarer Wohnflächen (vgl. Pkt. 4.1.4) nicht zur Anwendung.

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.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,

- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

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

5.3 Bodenwertermittlung

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 Straße „Am Arenzberg“ gesichert.

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zonale **Bodenrichtwert** (Nr. 8180) beträgt **510,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	abgabenfrei nach BauGB und KAG
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstücksfläche	=	750 m ²

5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.09.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	abgabenpflichtig nach BauGB
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstücksfläche	=	263 m ²
Sonstiges:	=	sehr ungünstige Grundstücksform, nicht separat bebaubar

5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

s. *Originalgutachten*

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Eingangswerte für das Sachwertverfahren¹⁰

s. Originalgutachten

¹⁰ Erläuterung der Begriffe s. Glossar

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

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

Mängel/ Schäden

Für die von außen (Straßenseite) erkennbaren Mängel und Schäden (vgl. Pkt. 3.2.6), die nicht bereits in der Alterswertminderung berücksichtigt wurden, erfolgt eine pauschaler Wertabschlag i. H. von **5.000,00 €**.

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

Erschließungsbeitragspflicht

Wertabschlag bezogen auf die Gesamtgrundstücksfläche (vgl. Pkt. 5.3.3.2, B04):

$$263 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{5.260,00 \text{ €}}$$

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit Anbau
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	765,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	164,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	135.460,00 €
Baupreisindex (BPI) 24.09.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	247.485,42 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	247.485,42 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre
• prozentual		81,25 %
• Faktor	x	0,1875
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	46.403,52 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	rd.	46.404,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	50.404,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	96.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	146.404,00 €
Sachwertfaktor	x	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	146.404,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)		
a) Mängel u. Schäden äußerlich erkennbar	-	5.000,00 €
b) Erschließungsbeitragspflicht	-	5.260,00 €
Sachwert	=	136.144,00 €
	rd.	136.000,00 €

6 Verkehrswert

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

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

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

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

Der marktangepasste **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **136.000,00 €** ermittelt.

Vergleichszahlen, ohne BoG

Verkehrswert (ohne BoG)	146.000,00 €
Bodenwertanteil	65,7 %
Preis pro m ² Wohn-/Nutzfläche (108 m ² inkl. Dachgeschoss grob geschätzt)	1.352,00 €

Die Vergleichszahlen sind für die Nutzungsart, die Bauweise, das Alter und den Zustand des Gebäudes sowie die aktuelle Marktlage plausibel.

6.1 Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sachwert angebracht werden.

Aufgrund des äußeren Eindrucks, der v. g. Unsicherheiten, der fehlenden Bauunterlagen und damit verbundener Unwägbarkeiten und Risiken erfolgt ein pauschaler Risikoabschlag nach sachverständigem Ermessen von -25 % auf den Zeitwert des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, d. h.

$50.404,00 \text{ €} \times 25 \% = \text{rd. } 12.601,00 \text{ €}$.

$136.000,00 \text{ €} - 12.601,00 \text{ € (rd. 7,4\%)} =, \text{rd. } 124.000,00 \text{ €}$

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
51381 Leverkusen, Am Arenzberg 68

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bergisch Neukirchen	4348	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bergisch Neukirchen	12	831

wird aus dem Ergebnis des marktangepassten Sachwertes zum Wertermittlungstichtag
24.09.2024 - **ohne Innenbesichtigung** (s. Risikoabschlag) - mit rd.

124.000,00 €

in Worten: einhundertvierundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Leverkusen, den 04.10.2024

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 Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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' zu Grunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

DIN 277

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

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] Kleiber: GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift, Werner-Verlag
- [5] Grundstücksmarktbericht für die Stadt Leverkusen 2024
- [6] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag

10 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Deutschen Grundkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Luftbildaufnahme
- Anlage 05: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 06: Luftbildkarte
- Anlage 07: Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 08: Fotos