



## Dipl.-Ing. Bärbel Steinacker

Architektin AKNW

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Max-Delbrück-Str. 10

51377 Leverkusen

Telefon: 0214/500 4171

Telefax: 0214/500 7039

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

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

Datum: 04.01.2024

AZ: **042 K028/23**

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

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für die  
**unbebauten Grundstücke**  
**in 51379 Leverkusen, Europa-Allee 78-100 (gerade)**  
**Gemarkung Opladen, Flur 8, Flurstücke 811 und 812**



Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag 31.10.2023 insgesamt geschätzt mit rd.

**a) unbelastet 4.110.000,00 €**

**b) belastet (Abt. II) 3.900.000,00 €.**

### Ausfertigung Nr. Internetversion

Das Original-Gutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.

Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>1.4</b>	<b>Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss.....</b>	<b>5</b>
1.5	Besonderheiten.....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	16
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	17
<b>3</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>18</b>
3.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	18
3.2	Wertermittlung .....	18
3.3	Bodenwertermittlung .....	19
3.4	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag (§7 (2) ImmWertV21).....	22
3.5	Verkehrswert, unbelastet .....	23
3.6	Werteinfluss aus Rechten und Belastungen.....	24
3.7	Verkehrswert, belastet .....	27
<b>4</b>	<b>Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung .....</b>	<b>29</b>
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....</b>	<b>30</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	30
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	30
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>31</b>
<b>7</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke, unbebaut (Baulandflächen)
Objektadresse:	Europa-Allee 78-100 (gerade) 51379 Leverkusen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Opladen, Blatt 8565, lfd. Nr. 2 und 3
Katasterangaben:	Gemarkung Opladen, Flur 8, lfd. Nr. 2 - Flurstück 811, Geb.- u. Freifläche, Europa-Allee 78-88, Größe 4.351 m <sup>2</sup> lfd. Nr. 3 - Flurstück 812, Geb.- u. Freifläche, Europa-Allee 78-88, Größe 4.479 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Leverkusen Gerichtsstraße 9 51379 Leverkusen  Auftrag vom 08.09.2023 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer gem. Abt. I:	xxx

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	<b>31.10.2023</b> (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	31.10.2023, 10:00 Uhr
Umfang der Besichtigung etc.:	Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchabschrift vom 08.09.2023</li></ul>

Von der Sachverständigen wurden folgende Informationen und Unterlagen beschafft:

- Bewilligungen aus der Grundakte
- Bebauungsplanauszug, einschl. textliche. Festsetzungen u.a.
- Auskünfte beim Bauamt der Stadt Leverkusen zum Stand des Baugenehmigungsverfahrens
- Auskünfte von Fachämtern (Gutachterausschuss, Anliegerbescheinigung, Altlastenauskunft, Baulastenauskunft)
- Untersuchungsbericht NBSO Westseite vom 15.03.2016 - Bodenuntersuchung (Middendorf Geoservice GbR)
- Erschütterungstechnische Untersuchung zum Planvorhaben „Neue Bahnstadt Leverkusen“ vom 11.01.2017 (Peutz Consult GmbH)
- Verkehrs- und Gewerbelärmuntersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes 208 B/II „Opladen-nsbo/Westseite-Quartiere“ in Leverkusen vom 29.09.2016 (Peutz Consult GmbH)
- Recherchen und Einholung von Informationen zu den Grundstücksbesonderheiten bei der „Neue Bahnstadt Opladen GmbH“ (NSBO) (persönliches Gespräch in der Geschäftsstelle am 22.11.2023)
- Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss

Von der Eigentümerin bzw. deren Vertreter wurden der Sachverständigen folgende Unterlagen rein informativ zur Verfügung gestellt:

- Baugenehmigungsschreiben vom 02.06.2022 zur Errichtung einer Wohnanlage mit 144 Wohnungen und einer natürlich belüfteten Großgarage
- Lagepläne
- Erschließungsplan
- Baulastenblätter
- Bedarfsermittlung Pkw-Stellplätze
- Auflistung der Bruttogrundflächen
- Wohnflächenangabe
- Bodengutachten Fa. Althoff & Lang GbR vom April 2019

#### 1.4 Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss

- a) Führung eines Gewerbebetriebes: Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Grundstück nicht geführt.
- b) Zubehörteile: nicht vorhanden
- c) Lage- und Gebäudepläne: sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt
- d) Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen: nicht bekannt, unbebautes Grundstück
- e) Lichtbilder: sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt

#### 1.5 Besonderheiten

- Erschließungsbeiträge i.S. § 127 BauGB Abs. 2 Nr. 5 i. H. von 71.000,00 € für eine Schallschutzwand sind noch im Laufe des Jahres 2024 zu zahlen
- Besondere bauliche Maßnahmen aufgrund von Erschütterungen und Lärmimmissionen sind erforderlich (s. gesonderte Gutachten, diese können ggf. bei der NBSO eingesehen werden)
- Städtebauliche Gestaltungsvorgaben durch die Stadt Leverkusen bzw. die NBSO („Neue Bahnstadt Opladen GmbH), die über den B-Plan hinausgehen, können ggf. für eine Baugenehmigung bindend sein (konnte nicht abschließend geklärt werden)
- Baugenehmigung zur Errichtung von 144 Wohnungen und einer Tiefgarage für die Schuldnerin liegt vor (rein informativ, kein Anspruch für den Ersterher/ Käufer)
- mind. 25 % der Wohnungen müssen öffentlich gefördert sein und unterliegen damit der Wohnungsbindung (dinglich gesichert in Abt. II GB)

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl: Leverkusen (ca. 168.000 Einwohner<sup>1</sup>)

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

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

#### Stadtteil Opladen (ca. 25.000 Einwohner)

Opladen war bis zur kommunalen Neugliederung im Jahre 1975 eine selbständige Stadt. Dieser Stadtteil, mit eigener Fußgängerzone, beherbergt neben einer Reihe von Verwaltungsgebäuden und dem Amtsgericht auch eine gewachsene Gewerbe- und Industriestruktur. Eine große Anzahl der Gebäude in Opladen stammt aus der Gründerzeit und den Jahren vor dem ersten Weltkrieg. Viele davon sind zwischenzeitlich von Grund auf modernisiert und erneuert worden, andere wurden durch moderne Neubauten ersetzt. So verfügt Opladen über eine gepflegte Mischung alter und moderner Bausubstanz.

In Opladen befindet sich das Gelände des ehemaligen Ausbesserungswerks der Deutschen Bahn AG, auf dem auf 70 Hektar seit 2010/11 ein neues Stadtquartier, mit einem Mix aus gewerblichen Nutzungen (vorw. Dienstleister, Gastronomie), Stadtwohnungen, Reihen- und Ein-

---

<sup>1</sup> Quelle Stadt Leverkusen, Daten + Zahlen, Stand 30.06.2022

familienhäusern, entsteht. Die historischen Gebäude wie Kesselhaus, Magazin und Wasserturm wurden dabei als Zeugnisse der Industriekultur erhalten und durch neue Nutzungen mit Leben gefüllt.

Mittelpunkt des Quartiers ist die Ansiedlung der 11. Fakultät für Angewandte Naturwissenschaften der Fachhochschule Köln, der „Campus Leverkusen“.

Der Stadtteil verfügt über 6 Kindergärten, 2 Grundschulen, 1 Hauptschule, 1 Realschule, 1 Berufskolleg, 2 Gymnasien sowie eine Zweigstelle der TH Köln (Campus Leverkusen).

überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:  
Köln-Zentrum (ca. 23 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Düsseldorf-Zentrum (ca. 33 km entfernt)

Bundesstraßen:  
B 8 (ca. 3 km entfernt)

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

Bahnhof:  
Opladen (fußläufig ca. 0,5 km entfernt)

Flughafen:  
Köln/ Bonn/ Düsseldorf (ca. 26/42 km entfernt)

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)

Die Baugrundstücke befinden sich im westlichen Teil der neuen Bahnstadt Opladen an der Europa-Allee und grenzen im Westen an die Friedrich-List-Straße. Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Schulen und Ärzte sind im näheren Umfeld größtenteils fußläufig erreichbar. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum von Opladen mit Fußgängerzone beträgt ca. 1 km.

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittliche Immissionen (Lärm/ Erschütterungen) durch Schienenverkehr

Laut vorliegendem Gutachten sind auf den Bewertungsgrundstücken passive und aktive Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung von Wohngebäuden erforderlich. Hierzu wird u. a. auf die Festsetzungen im Bebauungsplan, das erschütterungstechnische Gutachten (s. Pkt. 2.3) sowie die in Abt. II unter Ifd. Nr. 1, 2 und 4 eingetragenen Dienstbarkeiten verwiesen.

Topografie:

ebenes Grundstück

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront gesamt:  
ca. 130 m

mittlere Tiefe:  
ca. 63 m

Grundstücksgröße:  
insgesamt 8.830 m<sup>2</sup>

nahezu rechteckiges Grundstück

Blick auf die Umgebungsbebauung



Westseite der Nachbarbebauung Europa-Allee 102 ff.

Wohnbebauung Friedrich-List-Straße

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege derzeit nicht vorhanden, keine Parkmöglichkeiten bzw. nur auf öffentlichen/ gebührenpflichtigen Parkplätzen in der näheren Umgebung
Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (s. auch Bodengutachten)
Besonderheiten Erschütterungen:	Der Sachverständigen liegt eine „Erschütterungstechnische Untersuchung zum Planvorhaben Neue Bahnstadt“ aus dem Jahr 2017 der Fa. Peutz Consult vor.



Da sich die Bewertungsgrundstücke unweit einer Schienenstrecke befinden, können Erschütterungen und sekundäre Luftschallimmissionen in den geplanten Wohnhäusern auftreten.

Zitat aus Pkt. 10 des Gutachtens „Zusammenfassung“

*„Den Messungen und den dokumentierten Prognoseberechnungen zufolge ist davon auszugehen, dass die Anhaltswerte für die Erschütterungsmissionen nach DIN 4105-2 für Wohngebiete sowie in Anlehnung an die 24. BImSchV formulierten Anforderungen an die sekundären Luftschallimmissionen in der ersten Baureihe (Entfernung von 30 m von Gleis 1) nicht eingehalten werden. Durch die Ergreifung geeigneter Maßnahmen, wie z.B. einer Lagerung der ersten Baureihe auf Stahlfederelementen ist es den Prognoseberechnungen zufolge jedoch möglich, auch im Abstand von 30 m zu Gleis 1 eine deutliche Einhaltung der o.a. Anforderungen für Erschütterungsmissionen sowie sekundären Luftschallimmissionen zu erreichen. Für die baulich nicht verbundenen Gebäude in zweiter Baureihe in einem Abstand von mehr als 40 m zu Gleis 1 hinter der abschirmenden ersten Baureihe kann den dargestellten Prognoseberechnungen zufolge von einer Einhaltung der Anforderungen der DIN 4105-2 für Wohngebiete bei Vermeidung von Deckeneigenfrequenzen von weniger als 20 Hz ausgegangen werden. Dasselbe gilt für die sich hinter der ersten Baureihe befindenden Teile der nach Westen verlaufenden Seitenflügel, sofern sie sorgfältig entkoppelt von der ersten Baureihe errichtet werden.“*

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 26.10.2023 ist das Bewertungsgrundstück im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) mit folgender Bezeichnung eingetragen:

Flächenbezeichnung: Eisenbahnstandort Opladen (EOP)  
Flächennummer: NE 2063

Flächenstatus: Altlast/ schädliche Bodenveränderung (SbV)

*Gemäß Erläuterung zum Flächenstatus „handelt es sich um eine Fläche, bei der eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Gefahren festgestellt wurden, die geeignet sind, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. In diesem Fall ist im Hinblick auf eine Gefahrenabwehr (nutzungsbezogene) Sanierungsmaßnahme erforderlich.“*

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich darüber hinaus im Geltungsbereich einer rechtskräftigen Allgemeinverfügung mit der Anordnung eines Grundwassernutzungsverbotens aufgrund eines bekannten Grundwasserschadens.

### Bodengutachten:

Laut vorliegendem Gutachten zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration der Fa. Althoff & Lang GbR vom April 2019 wurden auf den Bewertungsgrundstücken an 15 Punkten Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von -7,00 m unter Geländeoberkante durchgeführt. Wesentliches Ziel der Baugrunderkundungen war die Ermittlung der auf dem Baugrundstück anstehenden Böden als Grundlage für bodenmechanische Bemessungen. Darüber hinaus erfolgte eine abfalltechnische Einordnung und Deklaration der bei den Gründungsarbeiten voraussichtlich anfallenden Massen gemäß den Richtlinien der Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) und der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV). Die Deklaration dient der Planung fachgerechter Verwertungs- bzw.- Beseitigungswege sowie der Kostenkalkulation.

Das Gutachten gibt Hinweise auf die Baugrundsituation und ggf. erforderliche besondere Gründungsmaßnahmen. Des Weiteren wurden die in den Bodenproben enthaltenen Bestandteile im Labor auf Schadstoffe untersucht. Über die Inhaltsstoffe, Wiederverwertbarkeit oder ggf. erforderliche Deponierung des Bodenaushubs werden im Gutachten konkrete Angaben gemacht.

### Zitate aus Pkt. 8 des Bodengutachtens „Schlussbemerkung“

*„Unter den hier fixierten Voraussetzungen wurden Bemessungswerte  $\sigma_{Rd}$  des Sohlenwiderstandes, zu erwartende Setzungen sowie ein Bettungsmodul ermittelt. Unter den aufgeführten Bedingungen liegt ein ausreichend tragfähiger Baugrund vor. Eine baubegleitende Prüfung der offenen Gründungssohle durch einen Bodengutachter sowie laufende Abstimmungen zwischen Tiefbau, Tragwerksplanung und Bodengutachtern sind zur Kostenoptimierung und zur Minimierung des Baugrundrisikos zu empfehlen.“*

*„Die abfalltechnische Deklaration ermöglicht die Kostenkalkulation der anfallenden Abfälle. Gefährliche Abfälle bzw. Hinweise auf eine Kontamination des Untergrundes wurden im Zuge der Untersuchung nicht festgestellt.“*

### Allgemeiner Hinweis:

Die hier getroffene Aussage bezieht sich auf Ergebnisse der exemplarisch entnommenen Bodenproben. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass an anderen Stellen Bodenkontaminationen vorhanden sind, die dann entsprechend der Vorschriften der LAGA zu entsorgen sind. Hinweise auf Kampfmittel liegen gemäß Auskunft der NSBO GmbH nicht vor, können jedoch aufgrund der Historie des Baugeländes nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

**Es wird diesbezüglich einem Bietinteressenten ggf. die Rücksprache mit der „Neuen Bahnstadt Opladen“ GmbH (NSBO) empfohlen!**

Die hier recherchierten und wiedergegebenen Informationen zur Bodenbeschaffenheit und möglichen Altlasten sind rein nachrichtlich und erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Es besteht diesbezüglich Haftungsausschluss seitens der Unterzeichnerin.

Hochwasser-/ Starkregengefährdung: Es bestehen gemäß Angaben im Geoportal keine wesentlichen Gefahren durch Hochwasser oder Unwetter (Starkregen)<sup>2</sup>



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 unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.09.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Opladen, Blatt 8565 folgende Eintragungen (s. Anlage 5):

lfd. Nr. 1) Beschränkt persönliche Dienstbarkeit – **Immissionsduldung** – für die DB Netz AG; eingetragen am 29.05.2018

lfd. Nr. 2) Beschränkt persönliche Dienstbarkeit – **Immissionsduldung** – für die DB Station & Service AG, Berlin. Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 1; eingetragen am 03.03.2020

<sup>2</sup> Vgl. [www.geoportal.leverkusen.de](http://www.geoportal.leverkusen.de)

lfd. Nr. 3) Beschränkt persönliche Dienstbarkeit – **Nutzungsbindung** – für die Stadt Leverkusen. Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 1; eingetragen am 03.03.2020

lfd. Nr. 4) Beschränkt persönliche Dienstbarkeit – **Lärmschutzwandrecht** – für die Stadt Leverkusen. Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 1; eingetragen am 03.03.2020

lfd. Nr. 5) **Rückauffassungsvormerkung** für die Stadt Leverkusen. Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 2

lfd. Nr. 6) **Zwangsversteigerungsvermerk**; eingetragen am 29.06.2023

Da gemäß Zwangsversteigerungsgesetz Grundstücke nur unbelastet bewertet werden, bleiben mögliche Werteinflüsse der Grunddienstbarkeiten zunächst unberücksichtigt (vgl. Pkt. 3.6). Bei der Durchführung der Versteigerung wird der Rechtspfleger ggf. einen Ersatzwert nach den §§ 50-51 Zwangsversteigerungsgesetz festsetzen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herschvermerke:

keine

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:  
(s. Anlage 6):

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.10.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

#### **Baulastenblatt Nr. 448**

Sicherung der Durchführung von Schallschutzmaßnahmen auf den Flurstücken 811 und 812

#### **Baulastenblatt Nr. 453**

Vereinigungsbaulast bzgl. der Flurstücke 811 und 812

#### **Verpflichtungserklärung** vom 11.01.2021

Des Weiteren besteht eine die Bewertungsgrundstücke begünstigende Erschließungsbaulast (Geh- und Fahrrecht) auf den Flurstücken 648, 692, 693, 694, 730, 737, 738 und 506. Zur Sicherung der Feuerwehzufahrt sowie der Anleiterstellen für die Feuerwehr zu den Flurstücken 811 und 812 sind die im Lageplan vom 23.11.2023 grün-schraffierten und grün-karierten Flächen auf den Flurstücken 648, 730, 737 und 738 dauernd für diesen Zweck bereitzustellen.

Der genannte Lageplan lag der vorliegenden Verpflichtungserklärung nicht bei.

Die v. g. Baulasten haben keinen direkten Einfluss auf den Verkehrswert der Grundstücke, da

- die Schallschutzverpflichtung in der Bodenwertermittlung bereits berücksichtigt wird (Lageabschlag)
- die Vereinigungsbaulast im vorliegenden Fall wertneutral ist und
- das die Grundstücke begünstigende Geh- und Fahrrecht, die Erschließung und Feuerwehr-Zuwegung sichert und damit im Boden(-richt)wert für Baulandgrundstücke bereits enthalten ist.

Denkmalschutz:

Die Grundstücke befinden sich im Denkmalnahbereich. Es besteht ein entsprechender Erlaubnisvorbehalt.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:  
(vgl. Anlage 4):

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der **Bebauungsplan Nr. 208 B/II** folgende Festsetzungen:

**WA2** allgemeines Wohngebiet

#### Teilbereich 1 (nördliche Bebauung)

GRZ 0,5 (Grundflächenzahl)  
III 3-geschossige Bauweise (zwingend)  
g geschlossene Bauweise,  
Gebäudehöhe min. 75 m üNN – max. 76 m üNN

#### Teilbereich 2 (Riegel zur Europa-Allee)

GRZ 0,5 (Grundflächenzahl)  
IV 4-geschossige Bauweise (zwingend)  
g geschlossene Bauweise,  
Gebäudehöhe min. 78 m üNN – max. 76 m üNN

#### Teilbereich 3 (westliche Bebauung)

GRZ 0,5 (Grundflächenzahl)  
IV max. 4-geschossige Bauweise  
o offene Bauweise,  
Gebäudehöhe max. 75 m üNN

#### Teilbereich 4 (südliche Bebauung)

GRZ 0,5 (Grundflächenzahl)  
III 3-geschossige Bauweise (zwingend)  
g geschlossene Bauweise,  
Gebäudehöhe min 75 m üNN – max. 76 m üNN

Auszüge aus den textlichen Festsetzungen:

### 2.3. Oberstes Geschoss

Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 und des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 ist in den mit d und b bezeichneten Flächen ein fünftes Geschoss zulässig. Dieses Geschoss darf maximal 65 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 und der Mischgebiete MI 1 und MI 2 ist in den mit a und c bezeichneten Flächen ein viertes Geschoss zulässig. Dieses Geschoss darf maximal 65 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen.

Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1, des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 und der Mischgebiete MI 1 und MI 2 ist in den mit a, b, c und d bezeichneten Flächen das oberste Geschoss zu den mit e bezeichneten Flächen von den jeweils darunterliegenden Außenwänden um mindestens 2,0 m zurückzusetzen.

### 3.1. Geschlossene Bauweise (gem. § 22 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise kann die innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1, des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 sowie der Mischgebiete MI 1 und MI 2 festgesetzte geschlossene Bebauung in Teilen durch Schallschutzanlagen mit einem erforderlichen Schalldämm-Maß von mindestens 24 dB ersetzt werden.

## 8.1. Schallschutz

### 8.1.1. Schutzbedürftige Räume

- a. An den mit ▲▲▲ bezeichneten Fassaden sind zum Schutz vor Verkehrslärm Fenster zu schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräumen) von Wohnungen nach DIN 4109 nicht zulässig.  
An den mit ▲▲▲ bezeichneten Fassaden sind offene Fenster zu nicht schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109 (Bäder, Flure, Kochküchen etc.) zulässig.
- b. An den mit ▲▲▲ bezeichneten Fassaden sind zum Schutz vor Verkehrslärm Fenster zu Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig.

Die vollständigen textlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 208 B/II und die Begründung finden Sie unter <https://geoportal.leverkusen.de> (Thema: Bauen und Planen)

Städtebauplanerische Besonderheiten:

Gemäß Recherchen existiert im Zusammenhang mit dem ursprünglich beschlossenen Vermarktungskonzept der Stadt Leverkusen ein sogenanntes „Qualitätshandbuch Wohnen“, welches u. a. umfangreiche Gestaltungsregeln für die Bebauung, die über die Festsetzungen im B-Plan hinausgehen, vorgibt. Gemäß städtebaulichem Entwurf ist man z. B. bestrebt die im B-Plan festgesetzte geschlossene Bebauung entlang der Europa-Allee sowie im nördlichen und südlichen Bereich „aufzulockern“ und den geforderten Schallschutz zwischen den Baukörpern durch eine Schallschutzanlage aus Glas (analog zur bereits vorhandenen Nachbarbebauung) zu gewährleisten (vgl.

Pkt. 3.1 textliche Festsetzung).

Das Qualitätshandbuch wurde der Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt. Rückfragen beim Bauamt der Stadt Leverkusen, ob die Gestaltungsregeln grundsätzlich im Baugenehmigungsverfahren, d. h. auch gegen einen möglichen Ersteher im ZV-Verfahren, bindend sind, blieben unbeantwortet.

**Daher wird einem Bietinteressenten die Rücksprache mit der NBSO „neue Bahnstadt Opladen GmbH“ ([www.neue-bahnstadt-opladen.de](http://www.neue-bahnstadt-opladen.de)) und dem Bauamt der Stadt Leverkusen dringend empfohlen.**

Bodenordnungsverfahren:

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

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die nachfolgenden Angaben wurden den zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen der Schuldnerin und der auszugsweise vorliegenden Baugenehmigung entnommen und sind rein nachrichtlich zu verstehen.

Gemäß Angabe liegt eine baubehördliche Genehmigung vom 02.06.2022 für die Errichtung einer Wohnanlage mit insgesamt 144 Wohnungen in 8 Einzelgebäuden mit einer Gesamtwohnfläche von rd. 10.700 m<sup>2</sup>, ca. 133 Tiefgaragen- und insgesamt 358 Fahrradstellplätzen vor. Es handelt sich um Wohnungen mit rd. 36 m<sup>2</sup> (1,5 Zi.) bis max. rd. 105 m<sup>2</sup> (4 Zi.) Wohnfläche (Balkone zu 50% angerechnet). Von den insgesamt 144 Wohnungen unterliegen 37 Wohnungen (rd. 26%) der Wohnungsbindung und sollen öffentlich gefördert werden. Gemäß den von Schuldnerseite vorgelegten Bauunterlagen aus der Baugenehmigung beträgt die genehmigte Bruttogrundfläche oberirdisch (BGF<sub>oi</sub>) 16.835,09 m<sup>2</sup> und inkl. Keller-/ Tiefgaragengeschoss 23.162,95 m<sup>2</sup> (BGF<sub>ges</sub>). Der Bruttorauminhalt ist insgesamt mit rd. 69.958 m<sup>3</sup> angegeben. Die Angaben konnten von der Unterzeichnerin nicht überprüft werden und sind daher ohne Gewähr. Sie dienen lediglich als Basis für die hier durchgeführte Ermittlung eines abgemessenen Bodenwertes.

Abb. 01: Bebauungsmöglichkeit

s. Original-Gutachten

Quelle: unmäßiglicher Auszug aus [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: (vgl. Anlage 7)

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Nach Auskunft des Fb. Tiefbau vom 13.12.2023 sind die Grundstücke bezüglich der **Erschließungsbeiträge** nach §127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht endgültig hergestellt. Der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Bewertungsgrundstücke bereits abgelöst und nicht mehr zu zahlen.

Die Erschließungsanlage i. S. d. § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ist bereits endgültig hergestellt. Für diese Anlage sind voraussichtlich im Jahr 2024 Erschließungsbeiträge



i. H. von insgesamt 71.000,00 € zu zahlen.

Anmerkung:

§127 (2) Nr. 5: Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

Der **Kanalanschlussbeitrag** nach § 8 Kommunalabgabengesetz des Landes Nordrhein Westfalen(KAG NW) ist bereits abgegolten.

**Straßenbaubeiträge** können nach § 8 KAG NW grundsätzlich für künftige Ausbaumaßnahmen erhoben werden.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird augenscheinlich derzeit als Lagerfläche von den Handwerkern der benachbarten Baustelle genutzt.

### 3 Ermittlung des Verkehrswerts

#### 3.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die unbebauten Grundstücke in 51379 Leverkusen, Europa-Allee 78-100 zum Wertermittlungsstichtag 31.10.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Opladen	8565		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Opladen	8	811	4.351 m <sup>2</sup>
		812	4.479 m <sup>2</sup>

Fläche insgesamt:

**8.830 m<sup>2</sup>**

#### 3.2 Wertermittlung

##### 3.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Hierfür wird eine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen solcher Grundstücke benötigt, die hinsichtlich Lage- und Grundstücksmerkmalen hinreichend mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen und die zu Zeitpunkten verkauft wurden (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen (§25 ImmoWertV).

Die Rücksprache mit dem Gutachterausschuss ergab, dass es in der westlichen Bahnstadt zwischen 2017 und 2019 einige Grundstücksverkäufe gegeben hat, die jedoch ausschließlich im Bieterverfahren und unter Anwendung besonderer, u. a. städtebaulicher Auflagen, durch die Stadt Leverkusen erfolgten. Somit kann hier nicht von einem gewöhnlichen Geschäftsverkehr i. S. des §194 BauGB gesprochen werden. Darüber hinaus hat sich durch die seit Anfang 2022 schwierige geopolitische Lage (Ukraine Krieg, Krieg im Nahen Osten), diverse gesetzliche Änderungen bezüglich des Klimaschutzes (z. B. GEG), eine hohe Inflation, erhebliche Baukostensteigerungen, und gestiegene Finanzierungskosten, die wirtschaftliche Lage zum Stichtag gegenüber den Jahren 2017 bis 2021 insgesamt verändert.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 3.3 Bodenwertermittlung

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 13 ImmoWertV 21 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 Wertermittlungstichtag 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 § 30 BauGB bebaubar, die Erschließung ist über die Europa-Allee gesichert.

#### 3.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zonale **Bodenrichtwert** für den Geschosswohnungsbau (Nr. 5240) beträgt **520,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

### 3.3.2 Beschreibung der Bewertungsgrundstücke

Wertermittlungsstichtag	=	31.10.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (wGFZ)	=	1,9
16.835 m <sup>2</sup> (BGF <sub>oi</sub> ) <sup>3</sup> / 8.830 m <sup>2</sup>		
Zahl der Vollgeschosse	=	III-IV
Grundstücksfläche insgesamt	=	8.830 m <sup>2</sup>

### 3.3.3 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

#### **B01** zeitliche Anpassung

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung lagen noch keine verlässlichen Auswertungen/ Erkenntnisse über eine zeitlich bedingte Bodenwertänderung für Geschosswohnungsbau vor. Eine zeitliche Anpassung erfolgt daher nicht.

#### **B02** Lageanpassung

Die Lage des Richtwertes in der Richtwertkarte visualisiert die wertbestimmenden Lagemerkmale. Der Richtwert befindet sich westlich der Humboldtstraße in einer deutlich weniger bis gar nicht vom Schienenverkehr<sup>4</sup> belasteten Wohnlage.

Für den Lagenachteil, als da wären z. B.

- tlw. Ausblick auf die Bahnanlagen (in 1. Baureihe)
- Lärm/ Immissionen
- erhöhte bauliche passive und aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (z. B. Orientierung der Räume, ggf. Schallschutzglaswände zwischen den Gebäuden, Schallschutzfenster u. a.)
- bauliche Maßnahmen gegen Erschütterungen erforderlich (Stahlfederlagerung, Gebäudeentkopplung)

erfolgt, nach sachverständigem Ermessen, unter Berücksichtigung damit verbundener Mehrkosten und Unwägbarkeiten ein pauschaler Abschlag auf das im Zusammenhang zu bebauende Gesamtgrundstück i. H. von insgesamt **-30 %**.

Anmerkung: Der hier vorgenommene Abschlag basiert u.a. auf pauschalen Angaben der NBSO und angrenzender Grundstückseigentümer zu den Mehraufwendungen hinsichtlich schallschutztechnischer und sonstiger Maßnahmen. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung ist es nicht möglich eine genaue Kostenschätzung oder Kostenkalkulation zu den Mehraufwendungen zu erstellen, die letztendlich nur anhand einer konkreten Planung und Einholung von Handwerkerangeboten möglich ist. Dies würde den Rahmen und die Kosten eines Gutachtens für den angegebenen Zweck sprengen.

<sup>3</sup> gemäß Angabe aus den Planunterlagen zum Bauantrag

<sup>4</sup> Vgl. [www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de](http://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de)

**B03 GFZ-Anpassung**

Die hier angesetzte wertrelevante Geschossflächenzahl basiert, vorbehaltlich einer ergänzenden Überprüfung, auf den Planungsunterlagen und der Baugenehmigung der Schuldnerin (vgl. Pkt. 2.5.3).

Die Anpassung an die vom Richtwertgrundstück abweichende wertrelevante Geschossflächenzahl erfolgt mittels der in der Fachinformation zum Bodenrichtwert und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten mit  $1,30/1,00 = 1,30$ .

**B04 Erschließungsbeitragspflicht**

Erschließungskosten nach § 127 BauGB Abs. 2, Nr. 5 (s. Pkt. 2.6) - Für die voraussichtlich im Jahr 2024 noch zu zahlenden Erschließungsbeiträge erfolgt ein Abschlag i. H. der von der Stadt Leverkusen genannten Kosten mit **-71.000,00 €**.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>520,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	31.10.2023	× 1,00	B01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	normale Lage	Lage an der Bahnstrecke	× 0,70	B02
lageangepasster Bodenrichtwert			= <b>364,00 €/m<sup>2</sup></b>	
GFZ	1,00	1,9	× 1,30	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II-IV	III-IV	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= <b>473,20 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>473,20 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 8.830 m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenwert		= <b>4.178.356,00 €</b>
Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal noch zu zahlender Erschließungskosten (§127 BauGB Nr. 5)	- 71.000,00 €	B04
tlw. abgabenpflichtiger Bodenwert		=4.107.356,00 € <b><u>rd. 4.110.000,00 €</u></b>

Der (fiktiv) **beitragsfreie Bodenwert** wurde mit **4.178.356,00 €** ermittelt. Dies entspricht bei einer unterstellten realisierbaren Wohnfläche von 10.700 m<sup>2</sup> rd. 390,00 €/m<sup>2</sup> und liegt damit im Hinblick auf die Lage und damit verbundenen Nachteilen und baulichen Erschwernissen im üblichen Bereich für Geschosswohnungsbau.

Der zum Wertermittlungsstichtag 31.10.2023 **tlw. noch erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert** wurde mit insgesamt rund **4.110.000,00 €** ermittelt.

### **3.4 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag (§7 (2) Imm-WertV21)**

Nach Auffassung der Sachverständigen lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des aus den Kaufpreisen des Jahres 2022 abgeleiteten Bodenrichtwertes nicht ausreichend berücksichtigen. Marktveränderungen im Laufe des Jahres, hervorgerufen durch eine hohe Inflation, die stark gestiegenen Bau-, Energie und Finanzierungskosten, die Verschärfung der Anforderungen an die Energieeffizienz und Änderung des Heizungsgesetzes, führen dazu, dass aktuelle Bauprojekte nicht fertiggestellt oder verschoben werden. Die Verkaufszahlen in allen Marktsegmenten gehen stark zurück und die hohen Kaufpreise der letzten Jahre sind nicht mehr zu erzielen. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer / Projektentwickler, wird diese Unwägbarkeiten u. U. in sein Kaufpreisangebot mit einbeziehen. Aufgrund zzt. noch fehlender valider Daten zur Marktentwicklung, insbesondere bei unbebauten Grundstücken, die dem Geschosswohnungsbau dienen, kann jedoch aus sachverständiger Sicht ein ggf. anzuwendender Marktabschlag hier nicht sachgerecht eingeschätzt und ausreichend begründet werden. Auf eine Markt-anpassung wird daher verzichtet.

### 3.5 Verkehrswert, unbelastet

Gemäß den Vorgaben des ZVG wird der Wert der Grundstücke zunächst ohne die Belastungen in Abt. II ausgewiesen.

Der vorläufige **Verkehrswert** für die unbebauten Grundstücke in 51379 Leverkusen, Europa-Allee (78-100)

Grundbuch Opladen	Blatt 8565	lfd. Nr.
Gemarkung Opladen	Flur 8	Flurstücke 811, 812

wird zum Wertermittlungstichtag 31.10.2023 - **ohne Berücksichtigung der in Abt. II eingetragene Lasten und Beschränkungen** - mit insgesamt rd.

**4.110.000,00 €**

**in Worten: vier Millionen einhundertzehntausend Euro**

geschätzt.

#### 3.5.1 Ausweisung der unbelasteten Einzelwerte

Nach den Vorschriften des § 63 ZVG sind die Verkehrswerte der Grundstücke einzeln auszuweisen

Lfd. Nr.	Flurstücke	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswerte, unbelastet (rd.)
2)	<b>811</b>	unbebaut	4.351 m <sup>2</sup>	<b><u>2.025.000,00 €</u></b>
3)	<b>812</b>	unbebaut	4.479 m <sup>2</sup>	<b><u>2.085.000,00 €</u></b>
	Summe		8.830 m <sup>2</sup>	4.110.000,00 € (rd. 465,00 €/m <sup>2</sup> )

**Es wird ein Gesamtausgebot dringend empfohlen, da es sich bei den Grundstücken um eine räumliche und wirtschaftliche Einheit handelt (s. auch Vereinigungsbaulast)!**

### 3.6 Werteinfluss aus Rechten und Belastungen

#### 3.6.1 Lasten und Beschränkungen (Abt. II)

Im Folgenden wird ein möglicher Werteinfluss auf den zuvor ermittelten vorläufigen Verkehrswert ermittelt.

##### **Lfd. Nr. 1)** Immissionsduldung für die DB Netz AG (eingetragen am 29.05.2018)

Laut vorliegender Bewilligung vom 23.08.2012 und 12.09.2017 (UR-Nr. 1315/2012 und 1689/2017 Notar XXX) hat der Eigentümer etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, insbesondere durch Elektromog, elektrischer Strahlung und Funkenflug, die von den Bahnanlagen, von dem Bahnbetrieb sowie den auf Bahngeländen befindlichen Telekommunikationsanlagen auf die Grundstücke einwirken können, entschädigungslos zu dulden.

Die Wertbeeinflussung dieser Eintragung richtet sich nach dem Grad der Beeinträchtigung, die Grundstücke hierdurch erfahren.

Der Nachteil aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen und Bahnanlagen wurde bereits genügend durch den Lageabschlag bei der Bodenwertermittlung unter Pkt. 3.3.3/ B02 gewürdigt. Ein zusätzlicher Abschlag ist hier nach Einschätzung der Unterzeichnerin nicht erforderlich.

##### **Lfd. Nr. 2)** Immissionsduldung für die DB Station & Service AB (das Recht hat Vorrang vor Abt. III Nr. 1)

Laut vorliegender Bewilligung vom 23.09.2019 (UR-Nr. 1720/2019 Notar XXX) hat der Eigentümer Einwirkungen aller Art, die von den Bahnanlagen, dem Bahnbetrieb sowie den auf Bahngeländen befindlichen Telekommunikationsanlagen - gleich welchen Umfangs und unabhängig vom jeweiligen Betreiber - auf die Grundstücke erfolgen, entschädigungslos zu dulden. Zu dem Bahnbetrieb im vorstehenden Sinne zählen auch Erhaltungs- und Ergänzungsbaumaßnahmen an den Bahnanlagen, Erweiterungen an diesen, die Erhaltung und Ergänzung der Streckenausrüstung (insbesondere Fahr-, Speiseleitungs- und Signalanlagen). Die Dienstbarkeit kann Dritten zur Ausübung überlassen werden.

Die Wertbeeinflussung dieser Eintragung richtet sich nach dem Grad der Beeinträchtigung, die Grundstücke hierdurch erfahren.

Der Nachteil aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen und Bahnanlagen wurde bereits genügend durch den Lageabschlag bei der Bodenwertermittlung unter Pkt. 3.3.3/ B02 gewürdigt. Ein zusätzlicher Abschlag ist hier nach Einschätzung der Unterzeichnerin nicht erforderlich.

##### **Lfd. Nr. 3)** Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) für die Stadt Leverkusen (das Recht hat Vorrang vor Abt. III Nr. 1)

Gemäß § 5 der Bewilligung vom 23.09. 2019 (UR-Nr. 1720/2019 Notar XXX) ist der Grundstückseigentümer verpflichtet mindestens 25 % (jedoch nicht mehr als 80 %) sozial geförderten Wohnungsbau zu realisieren (Typ A und/ oder Typ B). Die Aufteilung bleibt der Abstimmung des Eigentümers mit dem Fördergeber vorbehalten. Die geforderten 25 % werden nach der Anzahl der errichteten Wohneinheiten unabhängig von ihrer Größe ermittelt. Nicht maßgebend ist das Verhältnis der Wohnflächen zueinander. Eine andere Verwendung dieser mindestens 25% der Wohneinheiten ist zu unterlassen. Für die Dauer der Belegbindung darf pro Bau Feld für die geförderten Wohnungen ausschließlich eine einzige Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gebildet werden.



Die Wertbeeinflussung dieser Eintragung richtet sich nach dem Grad der Beeinträchtigung die Grundstücke hierdurch erfahren.

Öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau mit gesetzlicher Preis- und Belegbindung i. S. des Gesetzes sind neugeschaffene Wohnungen, bei denen öffentliche Mittel zur Deckung der für den Bau dieser Wohnungen entstehenden Gesamtkosten eingesetzt werden. Es handelt sich i. d. R. um zinsverbilligte oder zinslose öffentliche Baudarlehen. Sie sind mit einem gleichbleibenden Tilgungssatz unter Zuwachs der ersparten Zinsen zu tilgen, tlw. werden auch Tilgungsnachlässe gegeben.

Im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus stehen wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in aller Regel Finanzierungsvorteile gegenüber. Ob und ggf. in welchem Maße ein gefördertes Objekt in seinem Verkehrswert von einem vergleichbaren freifinanzierten Objekt abweicht, beantwortet sich bei alledem danach, wie sich Vor- und Nachteile gegeneinander ausgleichen.

Der positive Effekt des Baudarlehens liegt zum Stichtag darin, dass die Zinsen erheblich unter derzeitigen aktuellen Zinssätzen für Kapitalmarktdarlehen liegen. Grundsätzlich besteht über die Laufzeit der planmäßigen Tilgung jedoch die Bindung an die Kostenmiete. Erst danach kann die Miete gemäß den Regelungen des Mieterhöhungsgesetzes an die ortsübliche Miete angepasst werden. Des Weiteren besteht bei öffentlich gefördertem sozialem Wohnungsbau eine Belegbindung, d. h. die Wohnungen dürfen nur an berechtigte Personen i. S. des Wohnungsbindungsgesetzes vermietet werden. Berechtigt sind Personen, die die Einkommensgrenze nach dem II. Wohnungsbaugesetz nicht überschreiten bzw. nur minimal überschreiten und über einen Wohnberechtigungsschein verfügen.

Selbst wenn aktuell der Nachteil der Belegungsbindung und der geringeren Miete (Kostenmiete) durch den Vorteil der verbilligten Zinsmittel annähernd ausgeglichen wird, ist ein Eigentümer der Grundstücksnutzung eingeschränkt. Darüber hinaus kommt es zu Mehraufwendungen für die umfangreiche Antragstellung der Fördermittel, die regelmäßige Überprüfung von Erhöhungsmöglichkeiten und ggf. auch für die laufende Verwaltung und Instandhaltung der Wohnungen.

Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird die allgemeinen Nachteile einer dinglich gesicherten Nutzungsbeschränkung in seine Kaufpreisüberlegungen mit einbeziehen. Insofern erfolgt ein Abschlag, nach sachverständigem Ermessen i. H. von -5 %<sup>5</sup> auf den vorläufigen Verkehrswert.

Verkehrswert, unbelastet	Wertabschlag wegen Nutzungsbeschränkungen	Verkehrswert, belastet (rd.)
4.110.000,00 €	-5%	3.904.500,00 €
		<b><u>3.900.000,00 €</u></b>

<sup>5</sup> Entspricht rd. 5.554,00 €/ öffentl. geförderte Wohneinheit (unterstellt 37 Stck.)

**Lfd. Nr. 4)** Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Lärmschutzwandrecht) für die Stadt Leverkusen (das Recht hat Vorrang vor Abt. III Nr. 1)

Laut vorliegender Bewilligung vom 23.09.2019 (UR-Nr. 1720/2019 Notar XXX) ist „*die Stadt Leverkusen berechtigt, auf dem dienenden Grundstück eine Lärmschutzwand entsprechend den Festsetzungen des aktuell geltenden Bebauungsplanes zu errichten und zu halten. Die Kosten der Unterhaltung trägt der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks.*“

Die Rücksprache mit den zuständigen Sachbearbeiter bei der Stadt Leverkusen (Fb. Liegenschaften/ Finanzen) ergab, dass es sich hier lediglich um eine Ersatzvornahme handelt, sofern der Grundstückseigentümer bzw. Bauherr nicht den im B-Plan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen auf der Nord-/ Süd- und Ostseite nachkommt. D. h. der Eigentümer hat die Errichtung einer Lärmschutzwand auf seinem Grundstück in diesem Fall zu dulden.

Die Wertbeeinflussung dieser Eintragung richtet sich nach dem Grad der Beeinträchtigung, die Grundstücke hierdurch erfahren. Über die Lage, die Art und die Größe einer möglichen Schallschutzwand liegen, trotz umfangreicher Recherchen, keine Informationen (z. B. Lagepläne) vor. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan oder Textteil konnte auch nicht gefunden werden. Vorbehaltlich ergänzender Angaben, wird unterstellt, dass eine ggf. erforderliche Lärmschutzwand die bauliche Ausnutzbarkeit der Bewertungsgrundstücke nicht beeinträchtigen wird.

Der Nachteil aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen und Bahnanlagen wurde darüber hinaus genügend durch den Lageabschlag bei der Bodenwertermittlung unter Pkt. 3.3.3/ B02 gewürdigt. Ein zusätzlicher Abschlag ist hier nach Einschätzung der Unterzeichnerin nicht erforderlich.

Lfd. Nr. 5) Rückauflassungsvormerkung für die Stadt Leverkusen (das Recht hat Vorrang vor Abt. III Nr. 1)

→Nicht wertrelevant

### 3.7 Verkehrswert, belastet

Der vorläufige **Verkehrswert** für die unbebauten Grundstücke in 51379 Leverkusen, Europa-Allee (78-100)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Opladen	8565	
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Opladen	8	811, 812

wird zum Wertermittlungstichtag 31.10.2023 - **unter Berücksichtigung der in Abt. II eingetragene Lasten und Beschränkungen** - mit insgesamt rd.

**3.900.000,00 €**

**in Worten: drei Millionen neunhunderttausend Euro**

geschätzt.

### 3.7.1 Ausweisung der belasteten Einzelwerte

Nach den Vorschriften des § 63 ZVG sind die Verkehrswerte der Grundstücke einzeln auszuweisen

Lfd. Nr.	Flurstücke	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswerte, belastet (rd.)
2)	<b>811</b>	unbebaut	4.351 m <sup>2</sup>	<b><u>1.922.000,00 €</u></b>
3)	<b>812</b>	unbebaut	4.479 m <sup>2</sup>	<b><u>1.978.000,00 €</u></b>
	Summe		8.830 m <sup>2</sup>	3.900.000,00 € (rd. 442,00 €/m <sup>2</sup> )

**Es wird ein Gesamtausgebot dringend empfohlen, da es sich bei den Grundstücken um eine räumliche und wirtschaftliche Einheit handelt (s. auch Vereinigungsbauast)!**

Leverkusen, den 04.01.2024

---

Dipl.-Ing. Bärbel Steinacker

Die Sachverständige bescheinigt durch seine 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 angegebenen Zweck bestimmt.**

#### 4 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.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 5.1 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 – ImmoWertV21 vom 14.07.2021, In Kraft getreten am 01.01.2022

**ImmoWertV-A:**

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022/23
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022/23
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Bundesanzeigenverlag
- [4] Kleiber: GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift, Werner-Verlag
- [5] Grundstücksmarktbericht für die Stadt Leverkusen 2023
- [6] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 5: Grundbuchauszug Abt. II
- Anlage 6: Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 7: Anliegerbescheinigung
- Anlage 8: Fotos

### **Anlage 1-7 s. Original-Gutachten**

## Anlage 8 Fotos



Blick Richtung Süden



Blick Richtung Norden (Campusbrücke)



Blick von der Campusbrücke