

ZUSAMMENFASSUNG GUTACHTEN



über den **Verkehrswert / Marktwert** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück Hauptstraße 87 a, 51373 Leverkusen - Wiesdorf

Amtsgericht Leverkusen, Grundbuch von Wiesdorf, Gemarkung Wiesdorf, Blatt 4825, Flur 11, Flurstück 25

Der **Verkehrswert / Marktwert** wird zum Stichtag 15.01.2025 geschätzt auf **640.000 €**

Andrea Brünig

Betriebswirtin VWA

Ö. b. u. v. Sachverständige

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK Köln)

MRICS

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors as Chartered Valuation Surveyor

DIAZert (LF)

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertmittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/IEC 17024

REV

Recognised European Valuer (TEGoVA)

Leverkusen, den 28.05.2025

Unser Zeichen: 7324074

Aktenzeichen Gericht: 42 K 31/24



Dies ist eine verkürzte Version des vom Amtsgericht in Auftrag gegebenen Verkehrswertgutachtens. Die Zusammenfassung zeigt lediglich die wichtigsten wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjektes auf. Das Original-Gutachten inkl. aller Anlagen und Fotos liegt beim Amtsgericht zur Einsicht aus.

SV-Büro Brünig · Auf der Ohmer 20 · 51381 Leverkusen · Tel: 0 21 71 - 74 34 292 · Fax: 0 21 71 - 74 34 290

Kontakt · E-Mail: mail@sv-buero-bruenig.de · Web: www.sv-buero-bruenig.de

Bankverbindung · Stadt-Sparkasse Langenfeld · IBAN: DE 59 3755 1780 0000 1044 55 · BIC: WELADED1LAF · Umsatzsteuernr.: 201/5725/1200

1 Vorbemerkungen

1.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Gegenstand des Gutachtens, Adresse: Zu bewerten ist das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück Hauptstraße 87 a, 51373 Leverkusen - Wiesdorf.

Auftraggeber: Amtsgericht Leverkusen, Gerichtsstraße 9, 51379 Leverkusen.

Aktenzeichen des Auftragsgebers: 42 K 31/24.

Auftragsinhalt und Verwendungszweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswerts zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Wertermittlungsfall die Vorschriften des § 5 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung nicht greifen. § 5 Abs. 2 ImmoWertV gibt vor, dass und wie bestimmte Belastungen in Abt. II des Grundbuchs in der Wertermittlung zu berücksichtigten sind. Das Zwangsversteigerungsgesetz gibt jedoch vor, diese Belastungen außer Acht zu lassen, da der Rechtspfleger ggf. im Versteigerungstermin Ersatzwerte angeben wird. Das Gutachten kann somit lediglich zum Zwecke der Zwangsversteigerung genutzt werden.

Tag der Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigungen fanden am 15.01.2025 und am 12.03.2025 statt.

Beendigung der Recherche: 21.05.2025.

Wertermittlungstichtag: 15.01.2025.

Qualitätstichtag: 15.01.2025.



2 Grundstücksmerkmale

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

2.1.1 Lagebeschreibung

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen.
Kreis:	Kreisfreie Stadt.
Stadt:	Leverkusen.
Stadtteil:	Wiesdorf - mit ca. 18.700 Einwohnern.
Infrastruktur:	Leverkusen ist über diverse Landesstraßen sowie die Autobahnen A 1, A 3, A 4 und A 59 gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Gleiches gilt für den öffentlichen Nahverkehr mit diversen Bahn- (S-Bahn, Regionalbahn und über Köln IC-Bahnen) und Busverbindungen. Im Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Leverkusen über alle gängigen Schularten und deckt vollständig den aperiodischen Bedarf der Bewohner sowie die ärztliche Versorgung ab.
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt in der Hauptstraße, welche in Verlängerung der Fußgängerzone in westlicher Richtung verläuft.
Hauptstraße:	Die Straße des Bewertungsobjekts ist eine Durchgangsstraße in Verlängerung der Fußgängerzone. Das Grundstück befindet sich auf der Südseite zwischen der Moskauer Straße und der Schulstraße.
Wohn- bzw. Geschäftslage / Lagequalität:	Als Wohnlage geeignet; als Geschäftslage gut geeignet.
Umgebungsbebauung:	Drei- bis fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude und eine Schule mit Sportplatz.
2.1.2 Gestalt und Form	
Zuschnitt und Topografie:	Niveaugleiches, rechteckiges und - aus Sicht der Straße - nach Süden ausgerichtetes Grundstück mit einer Straßenfront von ca. 10,40 m und einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 34 m.
2.1.3 Erschließungszustand	
Erschließung:	Das Grundstück ist über die Hauptstraße erschlossen. Es handelt sich um eine öffentliche, vollständig fertiggestellte Straße.
Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse in der Straße:	In der Straße liegen Kanal, Wasser, Gas, Strom und Telefon.



Abgabenrechtlicher Zustand: Die Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch sind für die vorhandenen Erschließungsmaßnahmen abgerechnet und bezahlt.

Die Kommunalabgaben nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) für den Schmutz- und / oder Regenwasserkanal sind ebenfalls abgerechnet und bezahlt.

Es sind jedoch grundsätzlich Ausbaubeiträge nach § 8 KAG NW zu zahlen, wenn die Straße nachmalig hergestellt, verbessert oder erweitert werden sollte.

Grenzverhältnisse / nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten: Das Objekt ist ein beidseitig angebautes Gebäude.

Immissionen / benachbarte, störende Betriebe / sonstige Beeinträchtigungen: Keine für Kerngebiete unüblichen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Grundbuch

Grundbuchdaten: Der vom Amtsgericht bei Auftragserteilung mitgesandte, unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 18.09.2024 dient diesem Gutachten als Grundlage.

Die Grundakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen.

Bestandsverzeichnis:	Amtsgericht	Bezirk	Blatt	Gemarkung
	Leverkusen	Wiesdorf	4825	Wiesdorf

Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung gemäß Grundbuch	Größe
1	11	25	Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung Hauptstraße 87 a	341 m ²

Grundstücksgröße: **341 m²**

Rechte im Bestandsverzeichnis: Keine Eintragung.

Grundbuchlich in Abt. II gesicherte Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 18.09.2024.

Anmerkung zu Abt. III: Schuldverhältnisse werden im Gutachten nicht berücksichtigt, da der Rechtspfleger im Versteigerungstermin angibt, welche Rechte zu übernehmen sind.



2.2.2 Planungs- und baurechtliche Situation

Planungsrechtlich zulässige Nutzung: Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks wurde kein Bebauungsplan erstellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demzufolge nach den Planersatzvorschriften der §§ 34 und 35 Baugesetzbuch. Diese unterscheiden zwischen dem 'im Zusammenhang bebauten Ortsteil' (Innenbereich) und dem Außenbereich.

Das Bewertungsobjekt liegt im **Innenbereich** nach § 34 Baugesetzbuch. Dort muss sich ein Vorhaben in die gegebene (vorhandene) Bebauung einfügen. Diese ersetzt als Zulässigkeitsmaßstab die Bebauungsplanfestsetzungen. Das Einfügen in die Umgebungsbebauung gilt hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren. Ferner darf das städtebauliche Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Die Umgebungsbebauung bestimmt somit die Zulässigkeitskriterien; je homogener sich eine vorhandene Bebauung darstellt, um so mehr Anpassung an diese Bebauung ist zu verlangen.

Entspricht die Umgebungsbebauung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung, spricht man von typenreinen Baugebieten. Ein solches wird baurechtlich so behandelt, als bestünde für dieses Gebiet ein Bebauungsplan mit der entsprechenden Baugebietsfestsetzung. Es sind dann lediglich die Anlagen allgemein oder ausnahmsweise zulässig, die die entsprechende Baugebietsbestimmung der Baunutzungsverordnung aufführt (siehe die Definition weiter unten).

Umgebungsbebauung: Drei- bis fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude und eine Schule mit Sportplatz. Das Gebiet weist die Merkmale eines Kerngebiets (MK) auf.

2.2.3 Entwicklungszustand

Entwicklungsstufe: Erschlossenes, geordnetes, erschließungsbeitragsfreies und kommunalabgabefreies, baureifes Land.

2.2.4 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Derzeitige Nutzung: Wohn- und Geschäftshaus mit einem Ladenlokal (Imbiss) und vier Wohnungen.

Zukünftige, wirtschaftlichste Folgenutzung: Wohn- und Geschäftshaus mit einem Ladenlokal und vier Wohnungen.

2.2.5 Miet- bzw. Pachtverhältnisse

Miet- bzw. Pachtverhältnisse: Das Bewertungsobjekt ist vermietet.



3 Das Gebäude

3.1 Gebäudebeschreibung

3.1.1 Bauweise, Baukonzeption, Baujahr

Art des Gebäudes:	Beidseitig angebautes, unterkellertes, 3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss (ein Ladenlokal und drei Wohnungen) sowie einem unterkellerten, zweigeschossigen Anbau mit Flachdach (Erdgeschoss gehört zum Ladenlokal, Obergeschoss eine Wohnung).	
Art des Konstruktionssystems:	Wandbausystem.	
Art der Hauptbaustoffe:	Massivbaukonstruktion.	
Art der Gebäudeerrichtung:	Mauerwerksbau.	
Bauakte:	Die übergebenen Bauzeichnungen sind nicht datiert. Die Bauakte wurde vom Sachverständigenbüro nicht eingesehen. ¹	
Historie:	Nach Auskunft eines Beauftragten der Eigentümergesellschaft ergibt sich in etwa folgende Entwicklung:	
	Ursprungsbaujahr?:	Unbekannt – eines der Nachbarhäuser trägt die Aufschrift 1910
Hinweis:	Wie bereits erwähnt konnten lediglich ein Teil der Kellerräume, das Ladenlokal und die Wohnung im 1. Obergeschoss sowie der Spitzboden des Haupthauses von innen besichtigt werden. Insofern beziehen sich die folgenden Angaben zu Innenräumen lediglich auf diese zwei Einheiten.	

3.1.2 Ausstattung und Ausführung

Fassade:	Zur Straße hin ist die Fassade auf Erdgeschossniveau mit Granit verkleidet. Darüber befinden sich grüne Eternitplatten; der Erker im 1. und 2. Obergeschoss ist mit Kunstschiefer verkleidet. Die rückwärtige Fassade des Haupthauses ist ebenfalls mit Eternitplatten verkleidet, teils beige, teils gelb, teils schwarz. Der Anbau ist verputzt und gestrichen.	
Dach:	Satteldach als Holzpfettenkonstruktion mit weiterem straßenseitigem Giebel mit Krüppelwalm; Dacheindeckung vermutlich mit Betondachpfannen; Unterspannbahn vorhanden; keine Wärmedämmung. Der Anbau verfügt über ein Flachdach mit Bitumendeckung; Wärmedämmung unbekannt.	

¹ Die zur Verfügung gestellten Bauakten wurden vom Bauarchiv der Stadt Leverkusen zugesandt.

² Der Begriff des Baujahres ist nicht definiert. In der Regel wird das Jahr der Fertigstellung als Baujahr angenommen (gemäß OLG Hamm und den Finanzverwaltungen). Mittlerweile hat die ImmoWertA diese Definition übernommen.



- Keller:** Betonbodenplatte mit gemauerten und verputzten Wänden.
Es gibt einen Kellerabgang im Treppenhaus des Haupthauses, einen Treppenabgang im Anbau sowie eine Kelleraußentreppe am Ende des Anbaus. Die Räume sind nicht miteinander verbunden, so dass jeder Raum nur durch ein bestimmtes Treppenhaus erreichbar ist.
- Geschossdecken:** Kellerdecke Beton, sonst Holzbalkendecken.
- Hauseingangsbereich:** Hauseingangstür aus Aluminium mit Glaseinsatz; Klingel- und Gegensprechanlage (gemäß Angaben einer Mieterin defekt); Briefschlitze in der Tür sowie Briefkästen im Treppenhaus; Eingangsüberdachung durch zurückversetzten Eingang; ein Eingangspodest aus Beton gegossen und mit Granitplatte belegt.
- Das Ladenlokal wird über eine zweiflügelige weiße Kunststoff-Glastür mit Seitenelementen und Oberlichtern begangen; Eingangsüberdachung durch zurückversetzten Eingang; ein Eingangspodest aus Beton gegossen und mit Granitplatte belegt.
- Treppenhaus:** Im Haupthaus zweiläufig gegenläufige Betontreppe mit PVC-Belag, Metallgeländer und Kunststoffhandlauf; an den Wänden teils Fliesen. Die Treppe zum Kellergeschoss ist ebenso gestaltet; zum Spitzboden führt eine etwas schmalere und steilere Holzterrasse.
- Im Anbau befindet sich ein zweiläufig gegenläufiges Holztreppe mit Holzstufen, Holzgeländer und Holzhandlauf; komplett braun gestrichen; zum Kellergeschoss führt eine einfache Holzterrasse mit Holzhandlauf.
- Fenster:** Die Schaufenster sind weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Oberlichtern; teils feststehend, teils mit Dreh-/Kippmechanismus; von 2009.
- In den Wohnungen befinden sich, soweit ersichtlich, weiße Kunststofffenster mit Thermopenverglasung und Kunststoffrollläden; von 1977.
- Heizung:** Es wird über Gas-Etagenheizungen geheizt, welche aus den Jahren 1997 (Erdgeschoss), 1999 (2. Obergeschoss), 2000 (1. Obergeschoss) und 2022 (Dachgeschoss) stammen. Wie die Wohnung im Anbau beheizt wird, ist unbekannt.
- Innentüren:** Holztüren in Holzzargen.
- Fußböden:** Im Erdgeschoss in Ladenlokal und Sanitärräumen Granitfliesen; 2009 verlegt.
In der Wohnung im 1. Obergeschoss Marmorböden.
- Innenansichten der Wände und Decken:** Wände: Tapete oder Putz mit weißem oder farbigem Anstrich.
Decken: Putz mit weißem Anstrich, im 1. Obergeschoss mit Putzapplikationen. Im Ladenlokal abgehängene Decke.
- Elektroinstallationen:** In den Wohnungen vermutlich je Raum ein Lichtauslass und zwei oder



	drei Steckdosen. Im Ladenlokal abgehangene Decke mit diversen Lichtauslässen sowie sämtlichen Vorrichtungen für einen Imbiss.
Heizkörper:	Flachkonvektoren mit Thermostatventilen. Wärmemengenzählung ist durch die separaten Etagenheizungen gegeben.
Sanitärinstallationen:	Zum Ladenlokal zugehörig ein Sanitärbereich für Damen mit zwei Toiletten und einem Waschbecken sowie für Herren mit zwei Toiletten, Waschbecken und zwei Urinalen; Wände ca. 2 m hoch weiß gefliest; Böden mit Granitfliesen; im Damenbereich zwei kleine Fenster. Im 1. Obergeschoss ein Bad mit Wanne, Toilette und Waschbecken; Boden in Marmor gefliest; Wände raumhoch beige/braun gefliest; Sanitärobjekte in weiß; die Belüftung erfolgt über ein Fenster. Wassermengenzähler sind nicht vorhanden. Im 1. Obergeschoss steht die Waschmaschine im Bad; im Übrigen unbekannt.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung erfolgt im 1. Obergeschoss im Bad über die Gas-Therme, welche auch dort montiert ist und in der Küche über Unter-Tisch-Gerät. Im Ladenlokal erfolgt sie offensichtlich über die Gas-Therme, welche im Kellergeschoss montiert ist.
Küchenausstattung:	Die Küche im 1. Obergeschoss ist gefliest; im Übrigen unbekannt. Die Kücheneinrichtungen stehen wohl im Eigentum der Mieter. In den Lagerräumen im Erdgeschoss ist eine Kühlzelle vorhanden, welche dem Mieter gehört. Zudem ist im Kellergeschoss die Vorrichtung zum Betrieb einer Zapfanlage für das Ladenlokal vorhanden. Die Imbiss-Einrichtung gehört ebenfalls dem Mieter.
Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen:	Zwei Balkone, Kelleraußentreppe.
Balkon / Loggia:	Betonbodenplatten und Sichtschutz. Die Balkone konnten nicht besichtigt bzw. begangen werden.
Außenanschlüsse am Gebäude:	Lichtauslässe für Leuchtreklame des Ladenlokals.
Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände:	Die Mieter der Wohnung im 1. Obergeschoss haben diese komplett in Marmor gefliest sowie Stuckapplikationen an den Decken der Wohn- und Schlafräume angebracht.



3.1.3 Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Nutzungseinheiten:	4 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit.
Raumaufteilung (siehe Anlagen 6):	<p>Kellergeschoss: Haupthaus – Treppenhaus zu drei Kellerräumen. Anbau – Treppenhaus zu drei Kellerräumen und einer Abstellkammer. Kelleraußentreppe – zu einem Kellerraum.</p> <p>Lediglich das Treppenhaus im Haupthaus sowie die drei Kellerräume und die Abstellkammer im Anbau konnten besichtigt werden.</p> <p>Erdgeschoss: Ladenlokal mit – im Anbau – Abstellkammer und Sanitärbereich für Damen und Herren sowie Ausgang in den Hof. Im Anbau befinden sich zwei Lagerräume, welche derzeit auch als Vorküche für den Imbiss genutzt werden. Alle Räume konnten besichtigt werden.</p> <p>1. Obergeschoss: Eine Wohnung im Haupthaus bestehend aus Flur, Gäste-WC, Küche mit Abstellkammer, vier Wohn-/Schlafräumen, Bad und Balkon. Es konnten alle Räume mit Ausnahme des Balkons besichtigt werden.</p> <p>Eine Wohnung im Anbau bestehend aus Flur, Küche, Bad, Wohnzimmer und Schlafzimmer. Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.</p> <p>2. Obergeschoss: Eine Wohnung bestehend aus Flur, Gäste-WC, Küche mit Abstellkammer, vier Wohn-/Schlafräumen, Bad und Balkon. Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.</p> <p>Dachgeschoss: Eine Wohnung bestehend aus Flur, Gäste-WC, Küche mit Abstellkammer, drei Wohn-/Schlafräumen und Bad. Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.</p>
Grundrissgestaltung:	Gemäß den Bauplänen zweckmäßige Grundrisse, mit der Ausnahme, dass die Bäder der Wohnungen im Haupthaus lediglich durch ein Schlafzimmer begehbar sind.
Belichtungsverhältnisse:	Die Belichtung erfolgt über Fenster in üblicher bzw. im Baujahr landesbaurechtlich vorgeschriebener Größe.
Beschattungsmöglichkeiten:	Im Haupthaus sind in den Wohnungen Rollläden vorhanden.
Belüftungsmöglichkeiten:	Die Belüftung erfolgt in der Regel über übliche Fenster mit Dreh-/Kippmechanismus.



3.1.4 Zustand

Ausstattung:	Die Immobilie weist im Durchschnitt den Zustand und Ausstattungsstandard der 1970er Jahre auf.
Pflegezustand / Bauschäden und Maßnahmen, die zu Investitionen führen:	<p>Die Immobilie befindet sich in einem mäßig gepflegten Zustand.</p> <p>Gemäß Angaben der Mieterin im Obergeschoss ist die Klingel- und Türöffneranlage defekt.</p> <p>Die Kellerräume im Anbau sind nicht als solche nutzbar, da sie feucht sind und vielfach Putz von den Wänden abblättert.</p> <p>Der Gesamtzustand der Immobilie zeigt, dass kurz- bis mittelfristig eine Anpassung an die heutigen Standards notwendig sein wird. Hierzu gehört auch die Verbesserung der Energieeffizienz der technischen Gebäudeausstattung (Heizung, Warmwasseraufbereitung, Elektrik, Kommunikations- und Fernsteuertechnik) sowie der Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Dach).</p> <p>Diese Maßnahmen sind in der angesetzten Alterswertminderung / Restnutzungsdauer enthalten, so dass hier kein weiterer Abschlag erfolgt.</p>
Baumängel:	Keine ersichtlichen.

3.1.5 Energetischer und technischer Zustand

Energetische Ausstattung:	Die energetische Ausstattung ist veraltet. Es ist weder eine moderne Wärmedämmung an Fassade oder Dach oder in Bezug auf die Fenster vorhanden. Noch sind technische Einrichtungen wie Wärmepumpe, Lüftungsanlage, Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung, Regenwasseraufbereitung oder Photovoltaikanlage vorhanden. Auch Dachbegrünungen oder versickerungsfähige Versiegelungsflächen sind nicht vorhanden.
Energieausweis:	<p>Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bestimmt in den §§ 79 – 88 die Vorschriften für die Erstellung von Energieausweisen. Demgemäß sind Energieausweise für Neubauten sowie Energieausweise für Bestandsgebäude bei Verkauf und Neuvermietung von Nöten. Es sind bedarfs- und verbrauchsorientierte Energieausweise zu unterscheiden. Der bedarfsorientierte Energieausweis ist immer zulässig, verbrauchsorientierte Energieausweise sind nur in Ausnahmefällen zulässig.</p> <p>Gemäß Aussage eines Beauftragten der Eigentümergesellschaft wurde bisher kein Energieausweis für das Bewertungsobjekt erstellt.</p>
Forderungen der Bundesimmissionsschutz-Verordnung:	<p>Gemäß Bundesimmissionsschutz-Verordnung sind solche Gas- oder Öl-Heizkessel/-thermen auszutauschen, die bei bis zu 25 kW Nennwärmeleistung einen Abgasverlust von 11 % überschreiten; bei bis zu 50 kW Nennwärmeleistung einen Abgasverlust von 10 % überschreiten und bei über 50 kW Nennwärmeleistung einen Abgasverlust von 9 % überschreiten.³</p> <p>Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass nach einer Wartung bzw. Reinigung der Anlage die Grenzwerte in einer zweiten Messung eingehalten werden.</p>

³ Dies gilt nicht für Heizungen mit einer Nennwärmeleistung von weniger als 4 kW oder mehr als 400 kW. Zudem gilt dies nicht für Einzelöfen.



Auch kann es sein, dass bei dem Kessel / der Therme lediglich eine neue Regelanlage eingebaut, die Brennerleistung reduziert oder die Brennereinstellung verändert werden muss.

Die letzte Wartung der Heizungsanlagen ist unbekannt.

Die uns übergebenen Protokolle des Schornsteinfegers:
Einheit Erdgeschoss, Aufstellort Kellergeschoss, Junkers ZR 24 von 1997 mit 24 kW Leistung, geprüft am 08.09.2022, keine Mängel.
Einheit 1. Obergeschoss, Aufstellort Bad, Vaillant VCW von 2000 mit 20 kW Leistung, geprüft am 08.09.2022, Abgasverlust 6 %.
Einheit 2. Obergeschoss, Vaillant VCW von 1999 mit 20 kW Leistung, geprüft am 08.09.2022, Abgasverlust 5 %.
Einheit Dachgeschoss, Vaillant atmo TEC plus VCW von 2022 mit 20 kW Leistung, geprüft am 08.09.2022, Abgasverlust 4 %.
Wie die Wohnung im Anbau beheizt wird, ist unbekannt.

Forderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG):

§ 47 Gebäudeenergiegesetz (Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes) - auszugsweise

(1) Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.

(2) Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 2 als Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

(3) ...

(4) ...

Das Dach bzw. die oberste Geschossdecke ist nicht gedämmt.

Die Heizungsleitungen im Kellergeschoss sind gedämmt.

§ 72 Gebäudeenergiegesetz (Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen) - auszugsweise

(1) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.



(2) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.

(4) ...

(5) ...

Es wird über Gas-Etagenheizungen geheizt, welche aus den Jahren 1997 (Erdgeschoss), 1999 (2. Obergeschoss), 2000 (1. Obergeschoss) und 2022 (Dachgeschoss) stammen. Die besichtigten Heizungen sind keine Brennwert-Thermen.

Wie die Wohnung im Anbau beheizt wird, ist unbekannt.

Barrierefreiheit:

Bisher ist nicht definiert, was Barrierefreiheit im Einzelnen bedeutet. Es gibt jedoch einige Anhaltspunkte:

Barrierefreiheit in Bezug auf den Zugang zum Gebäude und zu allen Etagen: Im vorliegenden Fall ist das Gebäude nicht barrierefrei zugänglich. Auch die Etagen sind nicht barrierefrei erreichbar.

Barrierefreiheit in Bezug auf Türöffnungen (mind. 90 cm und schwellenfrei): Das Bewertungsobjekt bietet in Bezug auf die Türöffnungen meist keine Barrierefreiheit.

Barrierefreiheit in Bezug auf Bewegungsflächen (mind. 1,50 m x 1,50 m in Wohn-, Schlaf-, Sanitärräumen und Küche): In den Wohn- und Schlafräumen ist der Freiraum gegeben, nicht jedoch in Bad und Küche.

Nachrüstungsmöglichkeiten: Eine Nachrüstung in Bezug auf Zugang, Türöffnungen, Bad und Küche ist nicht bzw. lediglich mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand möglich.

3.1.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Das Haus ist an Kanal, Wasser, Gas, Strom und Telefon angeschlossen.

Außenanschlüsse auf dem Grundstück:

Keine.

Befestigte Flächen:

Ein Großteil des rückwärtigen Grundstücks ist mit Betonsteinplatten befestigt.

Einfriedungen:

Das Grundstück ist komplett mit über 2 m hohen Mauern bzw. den Grenzwänden der Nachbargrundstücke eingefriedet.

Gartenanlage und Aufwuchs: Rasen.

3.2 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Resümee:

Unterkellertes, dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss, vermutlich um 1910 erbaut. Der rückwärtige Anbau ist ebenfalls unterkellert, jedoch lediglich



zweigeschossig und mit Flachdach versehen.

Das Gebäude teilt sich in ein Ladenlokal im Erdgeschoss sowie vier Wohnungen in den Ober- und Dachgeschossen auf. Lediglich das Ladenlokal, die meisten Kellerräume, die Wohnung im 1. Obergeschoss und der Spitzboden konnten von innen besichtigt werden.



4 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

4.1 Grundstücksgröße

Das Grundstück hat eine Größe von **341 m²**

4.2 Bebaute Fläche

208 m²

4.3 Geschossfläche

714 m²

4.4 Grundflächenzahl (GRZ)

$$\frac{\text{Bebaute Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{208 \text{ m}^2}{341 \text{ m}^2} = \mathbf{0,6}$$

4.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

$$\frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{714 \text{ m}^2}{341 \text{ m}^2} = \mathbf{2,1}$$

4.6 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

$$\frac{\text{Wertrelevante Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{714 \text{ m}^2}{341 \text{ m}^2} = \mathbf{2,1}$$

4.7 Brutto-Grundfläche (BGF)

Brutto-Grundfläche: 923 m²

4.8 Wohn- bzw. Nutzungsflächen

Gesamte gewerbliche Nutzfläche: 136 m²

davon Hauptnutzfläche – 106 m²
und Nebennutzfläche – 30 m²

Gesamte Wohnfläche: 338 m²

davon Wohnung 1. Obergeschoss – 98 m²
Wohnung 2. Obergeschoss – 98 m²
Wohnung Dachgeschoss – 97 m²
Wohnung Anbau – 45 m²

Nutzfläche (Keller): ca. 140 m²



4.9 Rohertrag

Das Bewertungsobjekt ist vermietet.

Mieteinheit	Art	Fläche	Miete in €/m ²	Miete in €/Monat	Miete in €/Jahr
Erdgeschoss	Ladenlokal	106 m ²	≈ 8,49 €	900,00 €	10.800,00 €
1. Obergeschoss	4-Zi.-Wohnung	98 m ²	≈ 8,16 €	800,00 €	9.600,00 €
2. Obergeschoss	4-Zi.-Wohnung	98 m ²	≈ 7,14 €	700,00 €	8.400,00 €
Dachgeschoss	3-Zi.-Wohnung	97 m ²	≈ 8,25 €	800,00 €	9.600,00 €
Anbau	2-Zi.-Wohnung	45 m ²			unbekannt
Tatsächlicher Rohertrag				3.200,00 €	38.400,00 €
				zzgl. Anbau	zzgl. Anbau



5 Wertermittlung

5.1 Grundsätze der Wertermittlung in Deutschland

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Es ist jedoch kaum möglich, alle tatsächlichen Eigenschaften einer Immobilie zu erfassen, da z. B. viele Bauteile und verbaute Materialien nicht sichtbar und selbst den Eigentümern vielfach unbekannt sind.

In Deutschland gilt zudem seit 2010⁴ die Immobilienwertermittlungsverordnung (kurz **ImmoWertV**), welche letztmalig zum 01.01.2022 überarbeitet wurde. Sie hat faktische Bindungswirkung, wenn ihr weder Rechtsvorschriften noch die konkrete Zweckbestimmung der Verkehrswertermittlung entgegenstehen. Im September 2023 wurden zudem die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (kurz **ImmoWertA**) erlassen, welche rechtlich gesehen eine Verwaltungsvorschrift darstellen.

Da der Verkehrswert / Marktwert am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren Umsetzungen eines Preisvergleichs. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Für die Wahl des geeigneten Verfahrens kommt es darauf an, die Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) der auf diesem Grundstücksteilmarkt vorrangig tätigen Akteure, d. h. wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer anzunehmen. Es ist aber auch das Verfahren vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen. Für die Wertermittlung erforderliche Daten sind als geeignet anzusehen, wenn sie hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können. Dies kann gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung durch Indexreihen, mit Hilfe von geeigneten Umrechnungskoeffizienten, mittels marktüblicher Zu- und Abschläge oder in anderer Weise erfolgen.

In Nordrhein-Westfalen hat sich bereits vor Jahren die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (AGVGA) zusammengefunden. Diese hat sowohl für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze im Ertragswertverfahren, als auch für die Ableitung der Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren ein einheitliches Modell erstellt und den Gutachterausschüssen im Land zur Vorgabe gemacht.

Durch die im September 2023 verabschiedete ImmoWertA sind die Modelle der AGVGA nicht mehr von Nöten, da die Gutachterausschüsse als Behörde, die Muster-Anwendungshinweise übernehmen müssen. Damit, aber auch schon mit den Modellen der AGVGA, wurde der Spielraum der

⁴ Vor 2010 bestanden andere Verordnungen und Richtlinien zur Wertermittlung, welche hier aber nicht mehr zitiert werden und in Teilbereichen lediglich für zurückliegende Wertermittlungsstichtage gelten. Die derzeit erstellten Verkehrswertgutachten fußen teilweise noch auf Daten, welche nach der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden, so dass aufgrund des Grundsatzes der Modellkonformität die ImmoWertV 2021 noch nicht gänzlich zum Tragen kommen kann.



Gutachterausschüsse erheblich verkleinert. Dies macht die abgeleiteten Faktoren bei benachbarten Gutachterausschüssen vergleichbar und verbessert somit das Ergebnis des ausgewerteten Datenmaterials im Allgemeinen.

Dies führt wiederum dazu, dass diese Modelle in unseren Gutachten zur Anwendung kommen, um die statistisch abgeleiteten Daten des Gutachterausschusses nutzen zu können und zu marktkonformen Ergebnissen zu gelangen.

Alle Verfahren führen bei sachrichtiger Anwendung annähernd zu identischen Werten. Durch die Anwendung mehrerer, voneinander unabhängiger Verfahren werden die Schätzgenauigkeit sowie die Plausibilität des Verkehrswerts verbessert. Im Übrigen greifen die grundsätzlichen Überlegungen des Sachwertverfahrens sowie jene des Ertragswertverfahrens ineinander, da die im Ertragswertverfahren angesetzte Rendite nur auf der Basis einer soliden Substanz erwirtschaftet werden kann. Somit ist der Substanzwert in der Regel ebenso kaufentscheidend bzw. wertbestimmend, wie der zu erzielende Ertrag.



5.2 Eingangswerte für die Bodenwertermittlung

5.2.1 Erläuterungen

Unter dem Bodenwert versteht man den Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks bei üblicher und planungs- sowie bauordnungsrechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit. Es handelt sich damit um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind, d. h. um den Wert, als wäre das Grundstück unbebaut.

5.2.2 Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Der vom Gutachterausschuss für Grundstücke in der Lage des Bewertungsobjekts abgeleitete Bodenrichtwert zum 01.01.2025 mit folgender Definition: MK III-V 2,0, d. h. drei- bis fünfgeschossige Bauweise im Kerngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 2,0, erschließungsbeitragsfrei liegt bei **400,00 €/m²**.

5.2.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

Die Merkmale des vorgenannten Richtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks bis auf den Wertermittlungstichtag und die wertrelevante Geschossflächenzahl hinreichend genau überein. Als Ausgangsbasis für die weitere Berechnung wird der vom Gutachterausschuss abgeleitete Wert von 400,00 €/m² verwandt, der im Folgenden schrittweise umgerechnet wird.

5.3 Ermittlung des Bodenwerts

5.3.1 Ermittlung des objektspezifisch angepassten, relativen Bodenwerts (€/m²)

Wertbeeinflussende Abweichungen:

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2025			400,00 €/m ²
Bodenwertsteigerung in Prozent pro Jahr	0,00 %		
Differenz der Tage zwischen Richtwert und Stichtag	14 / 365		0,00 €/m ²
Angepasst an die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag			400,00 €/m ²
Anpassung an den Zustand des Bewertungsgrundstücks			
· GFZ-Umrechnung / Grundstücksgröße		Wertzahlen	
wertrelevante Geschossflächenzahl Bewertungsgrundstück	2,1	1,3600	
wertrelevante Geschossflächenzahl Richtwertgrundstück	2,0	1,3300	9,02 €/m ²
		Summe	409,02 €/m ²
Objektspezifischer, relativer Bodenwert am Stichtag		rund	409 €/m²

5.3.2 Ermittlung des absoluten Bodenwerts

Auf der Grundlage des relativen Bodenwerts wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 15.01.2025 wie folgt berechnet:

Die Grundstücksfläche mit einer Größe von 341 m² multipliziert mit dem relativen Bodenwert in Höhe von 409 €/m² hat einen absoluten, objektspezifisch angepassten Bodenwert von **139.469 €**.

Damit wird jeder Quadratmeter der 474 m² Wohn-/Nutzfläche durchschnittlich mit rund 294 € durch den Bodenwert belastet.



5.4 Berechnung des Verfahrenswerts im Ertragswertverfahren / Ertragswert

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert wird zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2025 wie folgt ermittelt:

Rohrertrag		45.540 €
Bewirtschaftungskosten	–	<u>9.330 €</u>
Reinertrag	=	36.210 €
Bodenwertverzinsung - 3,30 % vom objektspezifischen Bodenwert 139.469 €	–	<u>4.602 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ⁵	=	31.608 €
Barwertfaktor - bei 3,30 % Liegenschaftszinssatz und 25 Jahren Restnutzungsdauer	×	<u>16,84511</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	≈	532.440 €
Objektspezifischer Bodenwert	+	<u>139.469 €</u>
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert nach Marktanpassung	=	671.909 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	+/-	<u>0 €</u>
Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert	≈	671.909 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: - Risikoabschlag aufgrund einer größtenteils dem äußeren Anschein nach erfolgten Besichtigung	-	<u>33.595 €</u>
Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert	≈	638.314 €
Verfahrenswert im Ertragswertverfahren / Ertragswert	rund	638.000 €

⁵ Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist die eigentliche Größe, die es erlaubt, die Rentierlichkeit der Gebäude zu beurteilen. Sollte der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen kleiner Null sein, weist dies in aller Regel auf eine unwirtschaftliche Nutzung hin. Wenn eine Umnutzung nicht möglich ist, ist der Ertragswert im Liquidationswertverfahren zu bestimmen.



6 Verkehrswert / Marktwert

Der Verfahrenswert im Ertragswertverfahren wurde mit 638.000 € ermittelt.

Ein Verfahrenswert im Sach- und / oder Vergleichswertverfahren konnten aufgrund der unter Punkt 6.4 erläuterten Gegebenheiten nicht ermittelt werden.

Diese Ergebnisse liegen im Rahmen der statistischen Auswertungen des Gutachterausschusses sowie im Bereich der Auswertungen von Internetportalen, die die Entwicklung von Angebotspreisen untersuchen.

Der Verkehrswert / Marktwert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück Hauptstraße 87 a, 51373 Leverkusen - Wiesdorf wird zum Wertermittlungstichtag 15.01.2025 geschätzt auf

640.000 €

(Sechshundertvierzigtausend Euro).

Die Wertermittlung von Immobilien ist keine exakte mathematische Berechnung. Modelle können nicht alle in der Praxis auftretenden Gegebenheiten abdecken, so dass jede Immobilie individuell und sachverständig als Einzelfall zu betrachten, zu beurteilen und zu würdigen ist. Wertungen und Schätzungen, welche auf der Erfahrung des / der Sachverständigen beruhen, sind unvermeidbar. Daher wird der Verkehrswert sachverständig auf volle 5.000 € gerundet.

Das entspricht bei 474 m² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von 1.424 €/m² oder dem 14,8-fachen Jahresrohertrag und dem 18,6-fachen Jahresreinertrag. Diese Werte wurden ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berechnet, um die Vergleichbarkeit mit anderen Objekten bzw. den Auswertungen des Gutachterausschusses zu gewährleisten.



Fotos - Ansichten und Garten⁶



⁶ Aus Datenschutz- und Persönlichkeitsgründen werden in dieser Zusammenfassung keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

