



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Sachverständigenbüro Knäuper

Dipl.-Ing. Bärbel Steinacker

Architektin AKNW

Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte¹ Sachverständige für die
Markt- und Beleihungswertermittlung von
Standardimmobilien, ZIS Sprengnetter
Zert (S)

Max-Delbrück-Str. 10

51377 Leverkusen

Telefon: 0214/500 4171

Telefax: 0214/500 7039

E-Mail: info@knaeuper.com

Internet: www.knaeuper.com

Datum: 27.08.2025

Az.: WE 250408

Dies ist eine verkürzte Version des Verkehrswertgutachtens. Es handelt sich um eine Zusammenfassung der wichtigsten wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjektes. Das Original-Gutachten mit weiteren Informationen, Anlagen und Fotos kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Leverkusen eingesehen werden.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Dreifamilienhaus bebaute Grundstück
in 51375 Leverkusen, Am Kühnsbusch 12



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
06.05.2025 ermittelt mit rd.

530.000,00 €.

Ausfertigung Nr. Internetversion/ Amtsgericht 042 K 35/25

¹ Gemäß ISO/IEC 17024

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|------------|---|------------------------------------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 3 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 3 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer | 3 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| 1.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 4 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung | 5 |
| 2.1 | Lage | 5 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 8 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 8 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 9 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 9 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 10 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen | 10 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 10 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 11 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 11 |
| 3.2 | Dreifamilienhaus | 11 |
| 3.3 | Garage | 15 |
| 3.4 | Lagerschuppen | 16 |
| 3.5 | Außenanlagen | 17 |
| 4 | Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten | 18 |
| 4.1 | Angewandte Berechnungsgrundlagen/verwendete Unterlagen | 18 |
| 5 | Ermittlung des Verkehrswerts | 21 |
| 5.1 | Grundstücksdaten | 21 |
| 5.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 21 |
| 5.3 | Bodenwertermittlung | 22 |
| 5.4 | Ertragswertermittlung | 24 |
| 6 | Verkehrswert | 27 |
| 7 | Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung | 28 |
| 8 | Glossar | 28 |
| 9 | Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur | 31 |
| 9.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 31 |
| 9.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 31 |
| 10 | Verzeichnis der Anlagen | 32 |
| 11 | Anlagen | Fehler! Textmarke nicht definiert. |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Dreifamilienhaus und einer Garage

Objektadresse: Am Kühnsbusch 12
51375 Leverkusen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Schlebusch, Blatt 6153

Katasterangaben: Gemarkung Schlebusch, Flur 17,
lfd. Nr. 1) Flurstück 49, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Am Kühnsbusch 12, Größe 572 m²;
lfd. Nr. 2) Flurstück 50 Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Am Kühnsbusch 12, Größe 34 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: xxx

xxx,
vetr. durch xx

Auftrag vom 14.04.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer:
3.1) xxx
3.2) xxx
- zu je ½ Anteil in Erbengemeinschaft -
3.3) xxx
- zu ½ Anteil -

Sonstige Beteiligte:
anwaltliche Vertretung:
xxx

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|--|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung und Nachweis der wirtschaftlichen Handlungsweise |
| Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag: | 06.05.2025 (auftragsgemäß Tag der Ortsbesichtigung) |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 06.05.2025 |
| Umfang der Besichtigung: | Es konnten alle Räume und die Außenanlagen besichtigt werden. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Herr xxx Frau Rechtsanwältin xxx, die Mieter sowie die Sachverständige |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Von den Auftraggebern wurden für die Gutachtenerstellung zum Stichtag 09.12.2021 im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchabschrift vom 25.05.2020 (die Gültigkeit zum Stichtag 06.05.2025 wird unterstellt!)• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung der Wohnfläche Altbau und Anbau aus der Bauakte• Mietverträge Wohnung EG und DG (gemäß Angabe unverändert zum Stichtag 06.05.2025) Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zum Stichtag 09.12.2021 beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Auskünfte von Fachämtern (Planungsrecht, Baulasten, Anliegerbescheinigung)• Überprüfung und Ermittlung der Wohnflächen (s. Pkt. 1.4) |

Es handelt sich um die Aktualisierung des Verkehrswertgutachtens vom 26.01.2022 (Stichtag 09.12.2021), im Folgenden als „Altgutachten“ bezeichnet.

Nach Angabe der Auftraggeber hat es zum Stichtag 06.05.2025, mit Ausnahme der Erneuerung der Heizung, keine wesentlichen Veränderungen am Objekt oder Umfeld gegeben.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Wohnflächen wurden anhand vorliegender Gebäudezeichnungen überschlägig überprüft. Es ergaben sich Abweichungen zu den in den Mietverträgen angegebenen Flächen. Den Parteien wurde die anhand der maßstäblichen und nur teilvermaßten Zeichnungen, in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung, ermittelte Flächenberechnung zur Überprüfung vorgelegt. Es gab keine Beanstandungen, sodass die Flächen in der hier durchgeföhrten Wertermittlung zugrunde gelegt werden sollen². Ein örtliches Aufmaß wurde ausdrücklich nicht beauftragt. Seitens der Unterzeichnerin besteht daher Haftungsausschluss hinsichtlich der Richtigkeit der Wohnflächen.

² Gemäß Schreiben Herr Hilpert vom 13.01.2022 und Schreiben RA Schröder vom 24.01.2022

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl: Leverkusen:

(ca. 170.000 Einwohner, Stand 30.04.2025³)

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 Schlebusch

Schlebusch liegt im Südosten der Stadt und grenzt an Steinbüchel, Alkenrath, Manfort, Bergisch Gladbach-Schildgen und Köln-Dünnwald.

Schlebusch ist nach Wiesdorf und Opladen das dritte Zentrum Leverkusens. Mittelpunkt Schlebuschs ist die Anfang der 1990er Jahre zur Fußgängerzone umgewandelte Bergische Landstraße mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften und Gastronomiebetrieben.

Zu Schlebusch gehören auch die beiden Wohngebiete Waldsiedlung und Leimbacher Berg sowie die ländlichen Dörfer Edelrath bzw. Neuenhaus, Hummelsheim und Uppersberg. Durch die Lage im Bergischen Land und der früher hauptsächlich landwirtschaftlichen Nutzung vermittelt der Stadtteil eher das Flair eines kleinen, beschaulichen Dorfs. Durch seine ruhige und idyllische Lage gilt Schlebusch auch als eine beliebte und gute Wohngegend.

³ Quelle: Stadt Leverkusen - Zahlen-Statistiken

Infrastruktur:

Schlebusch ist über die Autobahnausfahrt Leverkusen der Bundesautobahn A3 zu erreichen. Weiterhin führt die ehemalige Bundesstraße 51, jetzt Landesstraße 188 (Bremen-Köln-Saarland) quer durch Schlebusch, auf der auch die Buslinie 260 von Remscheid kommend über Schlebusch nach Köln-Deutz und Köln-Hauptbahnhof fährt.

Weitere zahlreiche Buslinien verbinden Schlebusch mit den übrigen Stadtteilen und Bergisch Gladbach. Darüber hinaus verfügt Schlebusch über die einzige Stadtbahn-Haltestelle Leverkusens.

**überörtliche Anbindung / Entfernung:
(vgl. Anlage 1)**

nächstgelegene größere Städte:
Köln-Zentrum (ca. 20 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 38 km entfernt)

Bundesstraßen:
L188/ B51 (ca. 1 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A3 Oberhausen-Frankfurt (ca. 5 km entfernt)

Bahnhof:
Manfort (ca. 4 km entfernt)

Flughafen:
Köln-Bonn / Düsseldorf (ca. 25/ 48 km entfernt)

**demografische Struktur (Stand
31.12.2021⁴):**

Durchschnittsalter ca. 44 Jahre
Altersverteilung:

- 18 Jahre oder jünger: ca. 17 %
- 18 bis 30 Jahre: ca. 7 %
- 30 bis 45 Jahre: ca. 25 %
- 45 bis 65 Jahre: ca. 29 %
- 65 Jahre oder älter: ca. 22 %

Bevölkerungsentwicklung:
• in den letzten 10 Jahren: ca. +3,6 %
• Prognose für die kommenden 16 Jahre: ca. +6,5 %

Laut aktuell veröffentlichter Studie der Bertelsmannstiftung wird Leverkusen dem Demographietyp 7 „Großstädte/ Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ zugeordnet.⁵

⁴ Quelle: Demografiebericht 2022, Stadt Leverkusen

⁵ Stand März 2018/20, Erläuterungen zu diesem Demographietyp finden Sie im Internet unter www.wegweiser-kommune.de

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nördlichen Teil des Stadtteils Schlebusch, der an Steinbüchel grenzt, in einer mäßig befahrenen Nebenstraße (30er Zone). Die Entfernung zum Stadtzentrum von Leverkusen beträgt ca. 7 km, bis zur Schlebuscher Fußgängerzone mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs und ärztlicher Versorgung sind es rund 1,5 km. Kindergärten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld und sind größtenteils fußläufig erreichbar.

Anbindung an den ÖPNV:

Die nächstgelegene Bushaltestelle der Linien 202 und 211 befindet sich an der Opladener Straße in ca. 150 m Entfernung. Die Stadtbahnhaltestelle der Linie 4 (Richtung Köln) befindet sich in ca. 2,7 km Entfernung.

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

vorwiegend zweigeschossige Bauweise zzgl. ausgebautem Dachgeschoss mit wohnbaulichen Nutzungen

Beeinträchtigungen:

Von der Straße dringt geringfügig Lärm zum Objekt. Laut Umgebungslärmkarte NRW beträgt der 24h-Pegel 55 bis 59 dB(A)

Sonstige Gefährdungen:

Eine Gefährdung durch Hochwasser und Überflutung durch Starkregen besteht nicht.⁶

Topografie:

ebenes Grundstück; Garten mit Ostausrichtung

Lagequalität:

gute Wohnlage (Zone III, Wohnlagenkarte zum Mietspiegel), **mittlere Verkehrslage**

⁶ Vgl. geoportal Leverkusen, Natur und Umwelt

2.2 Gestalt und Form

| | |
|--------------------------------------|--|
| Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3) | <u>Straßenfront:</u> ca. 12,5 m |
| | <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 40 m |
| | <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 606 m ² |
| | <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform |

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|--|
| Straßenart: | tlw. verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnstraße |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, ca. 5 m breite Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege und Baumbepflanzungen beiderseitig vorhanden; markierte kostenfreie Parkmöglichkeiten im Straßenraum |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwirtschaftsgarage; rückwärtig und seitlich eingefriedet durch Hecken und Zaun |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund |
| Altlasten: | Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt. Die Giebelwand und die Dacheindeckung der Garage sowie des Gerätehauses sind augenscheinlich mit Faserzementplatten verkleidet. Aufgrund des Baujahres ist anzunehmen, dass diese asbesthaltig sind. Beim Abbruch und der Entsorgung sind die Vorschriften der TRGS 519 ⁷ zu beachten. |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. |

⁷ Technische Regel für Gefahrstoffe 519

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.05.2020 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schlebusch, Blatt 6153, keine wertbeeinflussende Eintragung.

Nach Auskunft der Eigentümer hat es zum Stichtag keine wertrelevanten Änderungen im Grundbuch gegeben.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

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.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft der Eigentümer nicht vorhanden. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulistenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen am 06.01.2022 telefonisch erfragt. Das Baulistenverzeichnis enthält in Bezug auf die Flurstücke 49 und 50 keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Änderungen hat es gemäß Eigentümerauskunft zum Stichtag nicht gegeben.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Verbindliche Bauleitplanung:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eine bauliche Ausnutzung ist danach zulässig, wenn sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) Qualität):

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Beiträge für den Kanalanschluss sind bis zu einer Tiefe von 35 m abgegolten.⁸

2.7 Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus, einer Garage und einem Lagerschuppen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich darüber hinaus insgesamt 2 Pkw-Stellplätze im Vorgartenbereich. Das Objekt ist im Erd- und Dachgeschoss vermietet. Die Wohnung im Obergeschoss steht am Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 leer.

⁸ Gemäß telefonischer Auskunft vom 06.01.2022 Tiefbauamt Stadt Leverkusen

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf Standsicherheit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es wurde nicht überprüft, ob nach dem derzeit gültigen Gebäudeenergiegesetz (GEG) entsprechende Maßnahmen erforderlich werden. Für Freiheit von verdeckten oder verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

3.2 Dreifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Dreifamilienhaus, zweigeschossig, teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss, einseitig angebaut; mit zweigeschossigem, nicht unterkellertem Anbau mit ausgebautem Dachgeschoss

Baujahr:

gemäß Angaben der Eigentümer:

- Vorderhaus, 1961
- rückwärtiger Anbau, 2006

Modernisierungen:

- Vorderhaus 2006 bis 2009 umfassend modernisiert, mit Ausnahme einiger Fenster und der Fassade (s. auch Pkt. 4.1.6)
- Warmwasserspeicher, 2021
- Heizung, 2024

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss (Altbau):

Abstellkeller, Heizungsraum, Waschkeller

Erdgeschoss (lt. Zeichnung und gemäß Angabe):

Wohnung 1: Diele mit Garderobe, Abstellraum (vorgerichtet als Gäste-WC), Bad (innenliegend) als einziger Zugang zum Schlafzimmer, Arbeits-/ Kinderzimmer, Wohn-/ Esszimmer mit integrierter Küche (4 Stufen tiefer liegend), Terrasse

Obergeschoss:

Wohnung 2: Diele mit Garderobe, 2 Abstellräume (Gäste-WC nur vorgerichtet) und Bad (innenliegend), 2 Schlafräume, Wohn-/ Esszimmer mit integrierter Küche (3 Stufen tiefer liegend)

Dachgeschoss:

Wohnung 3: Treppenaufgang innerhalb der Wohnung mit Vorraum, Wohnküche, Schlafzimmer, Bad mit Fenster, Ankleideraum, Wohnzimmer (3 Stufen tiefer liegend)

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton

Keller: Beton/ Mauerwerk; Anbau nicht unterkellert

Umfassungswände: Mauerwerk verputzt, Anbau mit Porotonstein und Innenwärmehülle (gemäß Angabe)

Innenwände: Mauerwerk, Ständerbauweise

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen: Kellertreppe:
Beton

Geschosstreppe:
geschlossene Holzkonstruktion

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt einfachverglast

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach mit straßenseitigen Dachgauben

Dachform:
Satteldächer

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton); mit Dämmung (2006)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | gute Ausstattung, gemäß Angabe 2006 modernisiert |
| Heizung: | Gas-Zentralheizung, Fabr. Wolf, Brennwerttechnik, Baujahr 2024 |
| Lüftung: | mechanische Lüftung als Einzelraumlüfter in innenliegenden Bädern |
| Warmwasserversorgung: | zentral über Heizung, Warmwasserspeicher Bj. 2021 |

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die nachfolgende Beschreibung entspricht den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung.

3.2.5.1 Keller (nur unter Vorderhaus)

| | |
|----------------------|--|
| Bodenbeläge: | Verbundestrich |
| Wandbekleidungen: | Rohbeton/ Putz |
| Deckenbekleidungen: | vorw. Rohbeton |
| Fenster: | Kellergitterfenster aus Stahlrahmen einfachverglast |
| Innentüren: | einfache Holz-Brettetüren aus dem Baujahr |
| Elektroinstallation: | auf Putz verlegt, einfach |
| Sonstiges: | Waschkeller mit Bodeneinlauf, 3 Waschmaschinenanschlüsse |

3.2.5.2 Wohnungen

| | |
|---------------------|--|
| Bodenbeläge: | schwimmender Estrich, Laminat, Fliesen |
| Wandbekleidungen: | vorw. Raufasertapeten, Bäder ca. 2 m hoch gefliest |
| Deckenbekleidungen: | Deckenputz/ Gipskartonverkleidungen an den Dachschrägen |
| Fenster: | Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, im Altbau noch Baujahr 1988, sonst gemäß Angabe insgesamt Baujahr ca. 2006 und 2009 (Gaubenfenster Altbau) |

| | |
|--------------------------|---|
| Türen: | Holztüren mit Holzzargen |
| Elektroinstallation: | gute und modernisierte Ausstattung, im Dachgeschoss tlw. Deckeneinbauleuchten |
| sanitäre Installation: | <u>Gäste-WC EG und OG (innenliegend) :</u> nur Installationsleitungen vorgerichtet |
| | <u>Bad EG innenliegend:</u> Dusche mit Ganzglasabtrennung, wandhängendes WC, Waschbecken |
| | <u>Bad OG innenliegend:</u> eingebaute Wanne, Dusche mit Ganzglasabtrennung, wandhängendes WC, Waschbecken |
| | <u>Bad DG (mit Gaubenfenster):</u> eingebaute Eckbadewanne, Dusche mit Ganzglasabtrennung, wandhängendes WC, Waschbecken |
| Heizung: | Fußbodenheizung (Bj. 2006) |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Küchenausstattung: | alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden; Einbauküchen mieterseits |

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|---------------------------|---|
| besondere Bauteile: | Eingangstreppe mit Windfang, Dachgaube |
| Bauschäden und Baumängel: | Wesentlich und offensichtlich erkennbar, sowie auf Nachfrage benannt: <ul style="list-style-type: none"> • beschädigtes Kellerfenster (Glasbruch) • Kellerinnen- und Außenwände mit leichten Feuchtigkeitserscheinungen und Farbablösungen im Sockelbereich • fehlende Fliesenumrandung an der Badewanne Wohnung OG • Badezimmer OG stark renovierungsbedürftig, beschädigte Fliesen u.a. • Zugang zum Schlafzimmer durch das Bad im EG (vgl. Anlage 4.1, ggf. Umbau erforderlich) • Hauseingangstür schleift, insg. veraltet mit Einfachverglasung • Fassade auf der Giebelseite stark verschmutzt (Algenbildung) • Fassade auf der Straßenseite oberhalb und neben dem rechten EG Fenster verschmutzt (Vandalismus) • fehlende Kunstschieferplatte an der Eingangsüberdachung • beschädigte Stufenkanten auf der Eingangstreppe |

Allgemeinbeurteilung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zwischen den Jahren 2006 und 2009 in wesentlichen Teilen modernisiertes Dreifamilienwohnhaus in guter Wohnlage, mit 2006 errichtetem rückwärtigen Anbau.

In einigen Bereichen sind noch weitere Modernisierungen und Instandsetzungen erforderlich, so z. B. an der Eingangstreppe, der Fassade des Altbau, im Keller und den alten Kunststofffenstern im Altbau. Im Erd- und Obergeschoss wurden die Gäste-WCs nicht fertiggestellt und dienen aktuell als Abstellraum. Als nachteilig wird auch der derzeit vorhandene ausschließliche Zugang zum Schlafzimmer durch das Bad in der Erdgeschosswohnung gesehen. Hier ist ggf. ein Umbau erforderlich. Die Wohnung im Obergeschoss ist nach Auszug des Bewohners stark instandsetzungs- und renovierungsbedürftig und seitdem nicht mehr vermietet. Insbesondere weisen die Sanitärobjekte übermäßige Gebrauchsspuren auf, es fehlen Fliesen oder diese sind beschädigt.

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr Konstruktion u.a.

Gebäudeart: übergroße Einzelgarage (ca. 4,50 m x 7,50 m)

Baujahr: ca. 1961 (gemäß Angabe)

Bauweise: massiv, Mauerwerk

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Flachdach

Dacheindeckung:
Faserzementplatten (asbesthaltig)

Tor/ Fenster: einfaches Stahlschwintor, Stahlfenster einfachverglast, seitliche Schlupftür aus Stahl

allg. Ausstattung: Betonestrich, Wände verputzt, Stromanschluss

Bauschäden und Baumängel: Wesentlich und offensichtlich erkennbar, sowie auf Nachfrage benannt:

- großflächige Putz-/ Farbablösungen an der Fassade
- Stahlrahmen des Fensters, das Schwintor und die seitliche Eingangstür sind stark korrodiert
- Dachrand brüchig

Allgemeinbeurteilung: Die Garage befindet sich in einem nur mäßigen baulichen Zustand und ist insgesamt instandsetzungsbedürftig.

3.4 Lagerschuppen

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr Konstruktion u.a.

| | |
|-----------------------|---|
| Gebäudeart: | Gerätehaus/ Abstellschuppen für Fahrräder |
| Baujahr: | ca. 1963 (gemäß Angabe) |
| Bauweise: | massiv, Mauerwerk |
| Dach: | <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach |
| | <u>Dachform:</u> Flachdach |
| | <u>Dacheindeckung:</u> Faserzementplatten (asbesthaltig) |
| Tor/ Fenster: | 2-flg. Holz-Drehtor, kleine Holzfenster einfachverglast |
| allg. Ausstattung: | Betonestrich, Wände verputzt |
| Allgemeinbeurteilung: | Der Lagerschuppen befindet sich in einem mäßigen baulichen Zustand und Bedarf einer allgemeinen Renovierung/ Instandsetzung. Er dient im Wesentlichen zum Abstellen von Fahrrädern und Gartengeräten. Die Nutzung durch die Mieter wird geduldet und erfolgt unentgeltlich. Insofern erfolgt hierfür kein separater Wertansatz. |

3.5 Außenanlagen

| | |
|---------------------------|--|
| Hausanschlüsse: | Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz: Strom, Gas, Wasser und Telefon; Kanalanschluss. |
| Wege-/Hofbefestigung: | Betonplatten und Betonsteinpflaster |
| Terrasse: | Beton/ Betonsteinpflaster |
| Einfriedungen: | Holz- und Mattenstabzaun, Hecke |
| Gartenanlage: | Rasenflächen und einfache Zierbepflanzungen |
| Pkw-Stellplätze: | 2 Pkw-Stellplätze im Vorgartenbereich mit Schotter befestigt |
| Sonstiges: | Holzgartenhaus (Zubehör, ohne Wertansatz) |
| Bauschäden und Baumängel: | Wesentlich und offensichtlich erkennbar, sowie auf Nachfrage benannt: <ul style="list-style-type: none">• Betonplatten/ Asphalt im Einfahrtsbereich gerissen• Betonsteinpflaster insgesamt uneben |

4 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

4.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen/verwendete Unterlagen

Die nachfolgend aufgeführten Daten wurden von mir in Anlehnung an die BauNVO, die WoFIV die DIN 277:2005-02, ermittelt bzw. den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte entnommen.

Aufgrund möglicher Abweichungen von diesen Vorschriften können sie lediglich als Grundlage für die hier vorgenommene Verkehrswertschätzung dienen.

Die verwendeten Bauzeichnungen sind bedingt durch Kopievorgänge nicht unbedingt maßstabsgetreu. Daraus resultierende Ungenauigkeiten können aber im Rahmen dieser Wertschätzung hingenommen werden. Die Wohnflächen wurden anhand vorliegender teilvermaßter Bauzeichnungen überschlägig und in Anlehnung an die WoFIV ermittelt. Sie dienen lediglich der hier durchgeföhrten Wertermittlung und nicht zu mietrechtlichen Zwecken.

4.1.1 Bebaute Fläche (vgl. Anlage 6)

Mit aufstehenden Gebäuden⁹ bebaute Flächen:

| | |
|----------------------|--------------------------|
| Altbau | 70 m ² |
| Anbau | 34 m ² |
| Garage | 34 m ² |
| Lagerschuppen | 16 m ² |
| Summe bebaute Fläche | 154 m² |

4.1.1 Wertrelevante Geschossfläche

Geschossfläche¹⁰:

| | |
|--------------------------------|--------------------------|
| Wohnhaus (EG, OG, aDG zu 75 %) | 286 m² |
|--------------------------------|--------------------------|

4.1.2 WGFZ (Geschossflächenzahl¹¹)

Geschossfläche : Grundstücksfläche

| | |
|--|------------|
| 286 m ² : 606 m ² , gerundet | 0,5 |
|--|------------|

9 In dieser Wertermittlung wird abweichend von der aktuellen Benutzungsverordnung nicht die gesamte befestigte Grundstücksfläche, sondern nur die mit Gebäuden bebaute Grundstücksfläche als bebaute Fläche bezeichnet.

10 Gemäß Bodenrichtwertlinie wird abweichend von der aktuellen Baunutzungsverordnung, die Geschossfläche aus allen Geschossen, die der wirtschaftlichen Nutzung dienen, ermittelt und das ausgebaute Dachgeschoss mit 75 % des darunterliegenden Vollgeschoss angerechnet.

11 Die Geschossflächenzahl nach § 20, Abs. 1 Baunutzungsverordnung gibt an, wie viel m² bebaute Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig (bzw. realisiert) sind.

4.1.3 Bruttogrundfläche (DIN 277:2005-02)

| | |
|---------------------------------|--------------------------|
| Altbau (4 x 70 m ²) | 280 m ² |
| Anbau (3 x 34 m ²) | 102 m ² |
| Summe Bruttogrundfläche | 382 m² |

4.1.4 Wohnfläche (vgl. Anlage 5, gerundet)

| | |
|---|--------------------------|
| Erdgeschoss (Terrasse zu 25% angerechnet) | 83 m ² |
| Obergeschoss | 74 m ² |
| Dachgeschoss | 71 m ² |
| Summe Wohnfläche | 228 m² |

4.1.5 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden ist in der Wertermittlungsliteratur angegeben mit 60-100 Jahren. In Anlehnung an das Bewertungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses wird die Gesamtnutzungsdauer mit **80 Jahren** angenommen.

4.1.6 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich noch genutzt werden kann. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Vorderhaus/ Altbau

Das 1961 errichtete Wohnhaus wurde ca. 2006 bis 2009 modernisiert, was zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer und einem neuen fiktiven Baujahr führt.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer wird das Modell der Anlage 2 zur ImmoWertV angewendet (s. nachfolgende Tabelle).

| Modernisierungsmaßnahmen Vorderhaus (vorrangig in den letzten 15 bis 20 Jahren) bzw. noch zeitgemäße Bauteile | Punkte | Begründung |
|---|--------|------------------------------|
| durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen | | |
| Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung | 1 | rd. 19 J |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 0 | Ø >15 J |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 1 | Ø >15 J. |
| Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage | 2 | 2024 |
| Modernisierung der Bäder | 1 | größtenteils noch zeitgemäß |
| Modernisierung des Innenausbaus | 2 | größtenteils noch zeitgemäß. |
| Summe | 7 | |

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem tatsächlichen Gebäudealter (2025 – 1961= 64 Jahre) ergibt sich bei 7 Modernisierungspunkten eine modifizierte Restnutzungsdauer für den Altbau von 33 Jahren.

Anbau

Der Anbau wurde 2006 errichtet und bisher nicht modernisiert. Die Restnutzungsdauer ergibt sich daher aus der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abzüglich des Alters zum Stichtag (19 Jahre) mit 61 Jahren.

Ermittlung der über die Bruttogrundfläche gewogenen Restnutzungsdauer

| | Vorderhaus (Altbau) | Anbau | BGF gesamt | gewogene RND |
|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|--------------|
| RND | 33 Jahre | 61 Jahre | | |
| BGF (s. Pkt. 4.1.3) | x 280 m ² | x 102 m ² | | |
| | 9.240 | + 6.222 | /382 m ² | 40,48 |

Die gewogene Restnutzungsdauer des Dreifamilienhauses beträgt zum Stichtag 06.05.2025 somit rund **40 Jahre** und das fiktive Baujahr 1985.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 51375 Leverkusen, Am Kühnsbusch 12 zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | | |
|-------------------|-------|------------|--------------------------|
| Grundbuch | Blatt | | |
| Schlebusch | 6153 | | |
| Gemarkung | Flur | Flurstücke | Fläche |
| Schlebusch | 17 | 49 | 572 m ² |
| Schlebusch | 17 | 50 | 34 m ² |
| Fläche insgesamt: | | | 606 m² |

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Im **Sachwertverfahren** wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei bebauten Grundstücken anzuwenden, die vorrangig zum Zwecke der Eigennutzung errichtet wurden und bei denen die Erzielung der Erträge somit nicht im Vordergrund stehen. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Das Sachwertverfahren scheidet im vorliegenden Fall aus, da es sich hier um ein Renditeobjekt handelt und keine Sachwertfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser zur stichtagsbezogenen Anpassung an den Grundstücksmarkt vorliegen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Die Wertermittlung erfolgt nach dem Grundsatz der Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV 21 in Anlehnung an das zum Stichtag gültige Bewertungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses.

5.3 Bodenwertermittlung

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 2 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 Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts.

Grundsätzliches Merkmal für die Bewertung eines Grundstücks ist seine Qualität. Diese ergibt sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen und den tatsächlichen Eigenschaften unter Berücksichtigung der Erschließung. Das zu bewertende Grundstück ist nach § 34 Baugesetzbuch bebaubar und die Erschließung ist durch die Lage an der Straße „Am Kühnsbusch“ gesichert.

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zonale **Bodenrichtwert** für Geschosswohnungsbau (Nr. 9112) in der Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **510,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | |
|---|---------------------------------|
| Entwicklungsstufe | = baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = abgabefrei nach BauGB und KAG |
| wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ) | = 1,0 |
| Zahl der Vollgeschosse | = II-IV |
| Grundstücksfläche | = keine Angabe |

5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | |
|---|---------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = 06.05.2025 |
| Entwicklungsstufe | = baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = abgabefrei nach BauGB und KAG |
| wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ) | = 0,5 |
| Zahl der Vollgeschosse | = II |
| Grundstücksfläche | = 606 m ² |

5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

s. Originalgutachten

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (beziehungsweise des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Im (hier angewendeten) sog. **vereinfachten Ertragswertverfahren** wird der **vorläufige Ertragswert** ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils der selbe (objektspezifisch angepasste) **Liegenschaftszinssatz** zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.4.2 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren¹²

s. Originalgutachten

5.4.2.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

a) Schäden/ Mängel

Diese sind neben der normalen Alterswertminderung (bzw. angesetzten Restnutzungsdauer) als zusätzlicher Einfluss auf den Wert der baulichen Anlage zu berücksichtigen.

Die Wertminderung für erforderliche Instandsetzungen und zu behebende Schäden und Mängel (keine Modernisierungen!) am Wohnhaus, in der Obergeschosswohnung, der Garage und den Außenanlagen, die über eine normale Abnutzung hinausgehen (s. Pkt. 3.2.6, 3.3.1, 3.5), wird mit pauschal **32.000,00 €¹³** in Ansatz gebracht.

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

¹² Erläuterungen der verwendeten Begriffe s. Glossar

¹³ Abschlag Stichtag 2021 allgemeine Schäden/ Instandsetzungen = $16.000,00 \text{ €} \times 187,2 / 143,8$ (Baupreisindex neuer Stichtag/ alter Stichtag) = 21.000,00 €, zzgl. Mehraufwendungen Obergeschosswohnung (120,00 €/m², rd. 9.000,00 €) und Umbau Kosten für Tür zum Schlafzimmer (+ 2.000,00 €)

5.4.3 Ertragswertberechnung

s. *Originalgutachten*

6 Verkehrswert

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag - unter Berücksichtigung eines Instandsetzungsaus - mit rd. **530.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) für das mit einem Dreifamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in

51375 Leverkusen, Am Kühnsbusch 12

| | | |
|------------|-------|------------|
| Grundbuch | Blatt | Ifd. Nr. |
| Schlebusch | 6153 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstücke |
| Schlebusch | 17 | 49, 50 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2025 mit rd.

530.000,00 €

in Worten: fünfhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Leverkusen, den 27.08.2025

gez.: Dipl.-Ing. Bärbel Steinacker

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Gutachten ist nur für den angegeben Zweck bestimmt.

7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Die im Auftrag des Gerichts ausgearbeiteten Gutachten oder Stellungnahmen besitzen keine Schutzwirkung zu Gunsten Dritter! Eine Haftung gegenüber Dritten aus dem Gutachten wird daher ausgeschlossen. Soweit dieser Ausschluss in besonderen Fällen nicht möglich ist, gelten die v.g. Einschränkungen zur Haftung und Gewährleistung.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

8 Glossar

8.1.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

9.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV 21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

VW-RL:

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

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024/25
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024/25
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Bundesanzeigerverlag
- [4] Schmitz/ Krings u.a. Baukosten 2024/25 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung; 24. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Essen
- [5] Kleiber: GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift, Werner-Verlag
- [6] Grundstücksmarktbericht für die Stadt Leverkusen 2025

10 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: Gebäudezeichnungen
- Anlage 5: Wohnflächenberechnung
- Anlage 6: Fotos