

## Dipl.-Ing. Bärbel Steinacker

Architektin AKNW

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Max-Delbrück-Str. 10

51377 Leverkusen

Telefon: 0214/500 4171

Telefax: 0214/500 7039

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

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

Datum: 15.04.2024

AZ: **042 K038/23**

Dies ist eine Internet-Version des Gutachtens.

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

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für die mit drei

**Wohnhäusern bebauten Grundstücke**

**in 51373 Leverkusen, Carl-Leverkus-Str.59, Kaiserstraße 15, 15a**



Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag  
15.02.2024 ermittelt mit insgesamt rd.

**1.050.000,00 €.**

### Ausfertigung Nr. Internetversion

Das Originalgutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 10 Anlagen mit insgesamt 51 Seiten.  
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss .....	4
1.5	Besonderheiten .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation.....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	12
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	13
3.2	Carl-Leverkus-Str. 59 (Mehrfamilienhaus).....	13
3.3	ZFH Kaiserstr. 15 (genutzt als Einfamilienwohnhaus).....	19
3.4	EFH Kaiserstr. 15a (Hinterhof).....	24
3.5	Außenanlagen.....	27
<b>4</b>	<b>Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten .....</b>	<b>28</b>
4.1	Angewandte Berechnungsgrundlagen.....	28
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>32</b>
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche .....	32
5.2	Wertermittlung.....	33
5.3	Bodenwertermittlung .....	34
5.4	Ertragswertermittlung Bewertungsteilbereich A.....	35
<b>6</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>37</b>
6.1	Ausweisung der Einzelwerte .....	38
<b>7</b>	<b>Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung .....</b>	<b>39</b>
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>40</b>
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	40
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	41
<b>9</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>41</b>
<b>10</b>	<b>Glossar .....</b>	<b>42</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstücke, bebaut mit drei Wohnhäusern

Objektadresse: Carl-Leverkus-Str. 59, Kaiserstraße 15, 15a,  
51373 Leverkusen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wiesdorf, Blatt 1396

Katasterangaben: Gemarkung Wiesdorf, Flur 8,

lfd. Nr.	Flst.	Bezeichnung	Größe
11	111	Hof- und Gebäudefläche, Carl-Leverkus-Str. 59	257 m <sup>2</sup>
12	112	Hof- und Gebäudefläche, Carl-Leverkus-Str. 59	2 m <sup>2</sup>
13	66	Verkehrsfläche, Kaiserstraße	1 m <sup>2</sup>
14	67	Geb.- und Freifläche, Kaiserstraße 15	388 m <sup>2</sup>
15	68	Geb.- und Freifläche, Carl-Leverkus-Str. 59	4 m <sup>2</sup>
16	69	Geb.- und Freifläche, Kaiserstraße 15a	628 m <sup>2</sup>
17	113	Geb.- und Freifläche, Kaiserstraße 15a	136 m <sup>2</sup>
			<b>1.416 m<sup>2</sup></b>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Leverkusen  
Gerichtsstr. 9  
51379 Leverkusen

Auftrag vom 27.12.2023 (Datum des Auftragschreibens)

Eigentümerin gem. Abt. I: xxx

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag: **15.02.2024** (Tag der Ortsbesichtigung)

Tag der Ortsbesichtigung: **15.02.2024**, ab 12:00 Uhr

Umfang der Besichtigung etc.: Innen- und Außenbesichtigung soweit zugänglich; der Dachraum Carl-Leverkus-Str. 59 konnte nicht besichtigt werden, da die Dachluke nicht zu öffnen war.

Teilnehmer am Ortstermin:	Herr xxx (für Eigentümer-/Schuldnerin), die jeweiligen Mieter sowie die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchabschrift vom 27.12.2023</li></ul> <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 08.01.2024</li><li>• Bauzeichnungen aus der Bauakte</li><li>• Bauakte mit Genehmigungen, Anträgen, behördlichen Vorgängen, Historie</li><li>• Mietverträge</li><li>• aktuelle Mietaufstellung</li><li>• Nebenkostenabrechnungen der letzten 3 Jahre</li><li>• Auskünfte von Fachämtern (Baulastenauskunft, Planungsrecht, Auskunft aus dem Altlastenregister, Gewerbeauskunft, Anliegerbescheinigung)</li></ul>

#### 1.4 Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss

- a) Führung eines Gewerbebetriebes: Laut Auskunft aus dem Gewerberegister der Stadt Leverkusen vom 08.01.2024 ist unter der Anschrift Kaiserstraße 15 folgendes Gewerbe gemeldet:
- nicht eingetragenes Einzelunternehmen, gemeldet seit 01.11. 2008
  - angemeldete Tätigkeit:  
xxxxx
- b) Zubehörteile: soweit erkennbar und auf Nachfrage nicht vorhanden
- c) Lage- und Gebäudepläne: sind dem Gutachten in den Anlagen beigefügt
- d) Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen: Der Bauakte ist diesbezüglich folgendes zu entnehmen:
- Kaiserstraße 15:
- rückwärtiger Anbau (Eingang und Badezimmer) wurde bisher nicht genehmigt (Antrag in 2022 zurückgezogen)
  - die Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken wurde aufgrund brandschutztechnischer Mängel baubehördlich untersagt
  - für die Umnutzung des Erdgeschosses (ehemals Ladenlokale und Backstube) zu Wohnzwecken liegt keine baubehördliche Genehmigung vor (vorgefundene Wohnnutzung ist formell illegal).

Carl-Leverkus-Str. 59:

- für die Erdgeschossnutzung (ehemals Ladenloka-  
le) zu Wohnzwecken liegt keine baubehördliche  
Genehmigung vor (vorgefundene Wohnnutzung  
ist formell illegal)

e) Lichtbilder: sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt

## 1.5 Besonderheiten

Nachrichtlich wird auf folgende Objektbesonderheiten, die anhand vorliegender Unterlagen (z. B. Bauakte, Mietverträge), nach Auskunft des Eigentümers und der Mieter sowie bei der Ortsbesichtigung durch die Unterzeichnerin festgestellt wurden, hingewiesen:

s. *Originalgutachten*

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

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

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

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

#### Stadtteil Wiesdorf (ca. 22.500 Einwohner):

Als Stadtzentrum Leverkusens grenzt Wiesdorf an Rheindorf, den Rhein, Köln-Flittard, Manfort, Küppersteg und Bürrig. Neben Rathaus, Forum, Erholungshaus, Musikschule, Regionalbahnhof und einer Fußgängerzone ist in Wiesdorf auch der Chempark (vorm. Bayerwerk) angesiedelt.

Demographische Situation<sup>2</sup>:

Laut aktuell veröffentlichter Studie der Bertelsmannstiftung wird Leverkusen dem Demographietyp 7 „Großstädte/ Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ zugeordnet.<sup>3</sup>

---

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

<sup>2</sup> Quelle. Wegweiser-Kommune, Bertelsmann-Verlag

<sup>3</sup> Stand März 2018/20, Erläuterungen zu diesem Demographietyp finden Sie im Internet unter [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

Laut den amtlichen Prognosen des Landesamtes für Daten und Statistik IT NRW wird die Bevölkerung in Leverkusen bis zum Jahr 2040 um etwa 6,5 %<sup>4</sup> zunehmen.

Statistische Eckdaten:<sup>5</sup>

EH-Kaufkraftindex (2022)	102,3
Zentralitätskennziffer (2022)	101,9
Arbeitslosenquote (2022)	7,0 %

überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
(vgl. Anlage 1)

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

Landeshauptstadt:  
Düsseldorf (ca. 35 km entfernt)

Bundesstraßen:  
B 8 (ca. 1,1 km entfernt)

Autobahnzufahrt:  
A3 AS Leverkusen Oberhausen/ Frankfurt (ca. 3 km entfernt); A1/ A59 Kreuz Leverkusen (ca. 1,5 km entfernt)

Bahnhof:  
Lev-Mitte (ca. 1,2 km entfernt)

Flughafen:  
Köln/ Bonn, Düsseldorf (ca. 22 bzw. 45 km entfernt)

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich ca. 500 m westlich der Fußgängerzone in einer von Geschosswohnungsbau geprägten Nebenstraße. Die Entfernung zum Stadtzentrum mit Geschäften und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Rathausgalerie, Gastronomie, Kino, Sparkasse, Stadtverwaltung (Rathaus), Ärzte und Apotheken beträgt ca. 700 bis 1.000 m. Ebenso sind fußläufig Kindergärten und Grundschulen zu erreichen.

Zur Naherholung dienen der unweit gelegene Neulandpark mit diversen Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (Spielplätze, Rasenflächen, Minigolfanlage) sowie das Rheinufer mit ausgedehnten Spazierwegen.

Anschluss ÖNPV:

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die fußläufig in wenigen Minuten erreichbaren Bushaltestellen an der Wöhlerstraße sowie den Bus- und Regionalbahnhof Leverkusen-Mitte in ca. 1,2 km Entfernung.

<sup>4</sup> Veränderungen im Zeitraum 01.01.2018-01.01.2040 (Vorausberechnung der Bevölkerung)

<sup>5</sup> Quellen: IHK Köln, Bundesagentur für Arbeit

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen in geschlossener 2-4-geschossiger Bauweise

Beeinträchtigungen:

geringfügig durch Straßenverkehr (lt. Straßenlärmkarte NRW 24h Lärmpegel 55 bis max.69 dB(A))



Topografie:

ebenes Grundstück

Lagequalität:

gute Wohnlage - Zone III (gemäß Wohnlagenkarte zum Mietspiegel 2023)

Nach sachverständiger Einschätzung handelt es sich hier jedoch aufgrund der dichten, nicht homogenen Bebauung und wenigen Grünflächen eher um eine mittlere Wohnlage.

Blick auf die Nachbarbebauung



Carl-Leverkus-Straße



Kaiserstraße (gegenüber)

## 2.2 Gestalt und Form

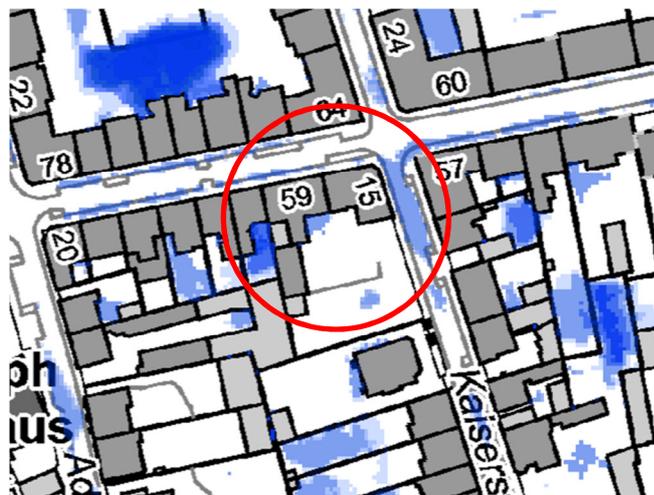
Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Grundstücksgröße:  
insgesamt 1.416 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:  
nahezu rechteckige Grundstücksform, Eckgrundstück

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn-/ Nebenstraße mit mäßigem Anlieger-/ Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten im Straßenraum vorhanden (gebührenpflichtig, Anliegerparkausweise)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	teilweise Grenzbebauung der Wohnhäuser
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.01.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Hochwasser-/ Starkregengefährdung:	Es bestehen gemäß Angaben im Geoportal keine Gefahren durch Fluss-Hochwasser und nur geringe Gefährdung aufgrund Unwetter (Starkregen) <sup>6</sup>



<sup>6</sup> Vgl. [www.geoportal.leverkusen.de](http://www.geoportal.leverkusen.de)

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.12.2023 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Wiesdorf, Blatt 1396 folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1- betr. lfd. Nr. 11 und 12 (Flst. 111 und 112) des Bestandsverzeichnisses:

Eine **beschränkte persönliche Dienstbarkeit** dahin, dass die Stadtgemeinde Wiesdorf berechtigt ist, eine Bebauung dieser Hofgemeinschaft durch Errichtung von Mauern, Planken oder sonstiger Bauten auf dem Hofe der Parzellen 3918/394 und 3619/394 Flur 17 zu verbieten, unter der Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29.08.1929 -Reg. Nr. 838/1929; eingetragen am 09.09.1929 umgeschrieben am 31.10.1971.

lfd. Nr. 2-15: gelöscht

lfd. Nr. 16:

**Zwangsversteigerungsvermerk;** eingetragen am 09.10.2023.

Da gemäß Zwangsversteigerungsgesetz Grundstücke nur unbelastet bewertet werden, bleiben mögliche Werteeinflüsse von Dienstbarkeiten zunächst unberücksichtigt. Bei der Durchführung der Versteigerung wird der Rechtspfleger ggf. einen Ersatzwert nach den §§ 50-51 Zwangsversteigerungsgesetz festsetzen.

Vorbehaltlich weiterer Recherchen, hat die Eintragung lfd. Nr. 1 keinen (negativen) Werteeinfluss auf die belasteten Flurstücke 111 und 112.

Anmerkung:

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

Herrschervermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind gemäß Recherchen und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.01.2024 vor.

Es besteht in Bezug auf das Flurstück 69 folgende Eintragung (vgl. Anlage 4):

Baulastenblatt Nr. 902302, betr. Flurstück 69

Verpflichtung **zwei Pkw-Stellplätze** zu Gunsten des Gebäudes CityB (Nutzungseinheit 16) zur Verfügung zu stellen; eingetragen am 02.09.1998.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Eigentümers und eigener Recherche nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach **§ 34 BauGB** zu beurteilen<sup>7</sup>. 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 wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Dabei werden bauliche Veränderungen und Nutzungsänderungen, die nicht genehmigt wurden als nur formell illegal betrachtet.

Der Bauakte ist folgende Historie zu entnehmen:

Carl-Leverkus-Straße 59: ehemaliges Brauereigebäude, ca. 1928 genehmigt als Wohn-/ Geschäftshaus, Wiederaufbau nach dem Krieg und Aufstockung des 3. Obergeschosses zu Wohnzwecken 1949/50 genehmigt. Genehmigte Erweiterung der rückwärtigen Backstube ca. 1962. Heutige Nutzung als Mehrfamilienwohnhaus im Erd- und den drei Obergeschossen sowie in der ehemaligen Backstube. Die Umnutzung zu Wohnzwecken im Erdgeschoss einschl. Backstube ist bisher nicht baubehördlich genehmigt. Zudem erfolgte ein nicht genehmigter Wanddurchbruch zum Gebäude Kaiserstraße 15a. In der nachfolgenden Bewertung wird die Wohnnutzung als formell illegal unterstellt. Hier bedarf es einer nachträglichen baubehördlichen Genehmigung sowie

<sup>7</sup> Gemäß Ausweisung im Geoportale der Stadt Leverkusen

ggf. der Eintragung einer Vereinigungsbaulast für die Grundstücke und Ertüchtigungen hinsichtlich bauordnungsrechtlicher Vorschriften (z. B. Brandschutz).

Kaiserstraße 15: zu einem nicht näher bekannten Zeitpunkt genehmigt als Wohn-/ Geschäftshaus. Heutige Nutzung als Einfamilienwohnhaus im Erd- und Obergeschoss. Eine Baugenehmigung für den ca. 2018 errichteten rückwärtigen Anbau und die Umnutzung des Ladenlokals im Erdgeschoss zu Wohnzwecken liegen nicht vor. Die Nutzung des aktuell nicht ausgebauten Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist zum Stichtag aus brandschutztechnischen Gründen baubehördlich untersagt. In der nachfolgenden Bewertung wird die Wohnnutzung im Erdgeschoss als formell illegal unterstellt. Hier bedarf es ebenfalls einer baubehördlichen Genehmigung zur Wohnnutzung.

Kaiserstraße 15a: 1949 wurde die Aufstockung der vorhandenen Garagen zu Wohnzwecken aufgrund einer Befreiung von den damaligen Bauvorschriften genehmigt. Eine baubehördliche Genehmigung der vorgefundenen Wohnnutzung der Garagen im Erdgeschoss liegt nicht vor.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter folgenden Annahmen:

Da alle vorhandenen Baukörper, bis auf den rückwärtigen Anbau, in der vorgefundenen Form ursprünglich baubehördlich genehmigt wurden besteht nach Auffassung der Sachverständigen Bestandschutz. Es bedarf jedoch in allen Fällen einer nachträglichen baubehördlichen Genehmigung der formell illegalen Wohnnutzungen unter Beachtung aller bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Eine Genehmigungsfähigkeit der Umnutzungen und des Anbaus wird für die hier durchgeführt Wertermittlung, ausdrücklich vorbehaltlich einer Prüfung und Genehmigung durch die Baubehörde, unterstellt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach §127 Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz des Landes Nordrhein Westfalen (KAG NW) beitragsfrei. Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG NW ist bereits abgegolten. Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NW können grundsätzlich für künftige Ausbaumaßnahmen erhoben werden.<sup>8</sup>

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit drei Wohngebäuden bebaut. Laut vorliegender Mieterliste sind im Gebäude Carl-Leverkus-Straße 59 fünf Einheiten und in den Gebäuden Kaiserstr. 15 und 15a jeweils eine Einheit zu Wohnzwecken vermietet. Die ehemalige Backstube mit angeschlossenem Ladenlokal in der Carl-Leverkus-Straße 59 rechts ist räumlich mit dem Gebäude Kaiserstraße 15a zu einer Wohneinheit verbunden. Auf dem Grundstück befinden sich im Hof mehrere Pkw-Abstellmöglichkeiten, jedoch keine Garage. Gemäß Mieterliste und nach Auskunft des Eigentümers stehen die Mieter überwiegend in einem verwandtschaftlichen Verhältnis zueinander.

---

<sup>8</sup> Schreiben Fb. Tiefbau vom 04.01.2024

### 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. Für Freiheit von verdeckten oder verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

#### 3.2 Carl-Leverkus-Str. 59 (Mehrfamilienhaus)

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<b>Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten</b> , ehemals mit zwei Ladenlokalen und Backstube im EG, jedoch aktuell ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; viergeschossig; voll unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; zwei-seitig angebaut; mit zweigeschossigem Flachdachanbau
Baujahr:	ca. <b>1928</b> , Ursprungsbaujahr, geschätzt ca. <b>1949</b> Wiederaufbau und Sanierung 1. und 2. Obergeschoss nach Kriegsschäden, gem. Bauakte ca. <b>1950</b> Aufstockung 3. OG und Satteldach (nicht ausgebaut), gem. Bauakte
Modernisierung:	Augenscheinlich und gemäß Angabe der Mieter erfolgten folgende Modernisierungen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Erneuerung der Fenster 1988/89, tlw. 2010</li><li>• Innenausbau der Wohnungen, u.a. Innentüren, Elektroinstallationen, Wand-, Boden-, Deckenbeläge inkl. Bäder, ca. 2010 (geschätzt)</li><li>• tlw. Ertüchtigung der Elektroinstallationen</li><li>• Einbau von Einzelthermen, 2001 (bis auf zwei Thermen im 3. OG sind zum Stichtag alle Heizungen defekt und außer Betrieb)</li></ul>
Energieeffizienz:	Für alle Wohneinheiten wurden mit Datum 12.11.2018 separate Energieausweise auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt.

z. B. 2. Obergeschoss:Energieverbrauchskennwert: 175,1 kWh / (m<sup>2</sup> \* a).**Energieeffizienzklasse F** → es handelt sich um ein energetisch nicht wesentlich modernisiertes Mehrfamilienhaus.Nachrüsten im Bestand/ Maßnahmen nach § 47 GEG u.a.<sup>9</sup>:

Da beim Ortstermin kein Zugang zum Dachraum möglich war, konnte nicht festgestellt werden, ob die oberste Geschossdecke gedämmt ist. Dem Baujahr entsprechend wird, vorbehaltlich einer Überprüfung, davon ausgegangen, dass die oberste Geschossdecke weder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt, noch so gedämmt ist, dass der Wärmedurchgangskoeffizient 0,24 Watt /m<sup>2</sup>K nicht überschritten wird. Somit sind Ertüchtigungen, entsprechend den Vorgaben des Gesetzgebers erforderlich.

Hinsichtlich des Einbaus/ Austauschs von Heizungsanlagen/ Einzelgasthermen sind die §§ 71 bis 73 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten.<sup>10</sup>

Erweiterungsmöglichkeiten: keine

Außenansicht: insgesamt verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, RaumaufteilungKellergeschoss:

Abstell-/ Lagerräume, Stahl-Öltank (stillgelegt, stark korrodiert)

Erdgeschoss links

2 Zimmer, Kochnische, Bad, Flur

Erdgeschoss rechts einschl. Anbau Backstube

Wohn-/ Esszimmer im Zusammenhang genutzt mit Kaiserstraße 15a

1. Obergeschoss

Diele, Küche, Bad, 6 Wohn-/ Schlafräume (tlw. Durchgangszimmer), Balkon

2. Obergeschoss

Wohndiele, Flur, Küche, 2 Bäder, 1 Schlafzimmer, 1 großer Wohnraum (Durchgangszimmer)

3. Obergeschoss links

Flur, Bad, Wohnküche mit angrenzendem Wohnzimmer, Schlafzimmer

3. Obergeschoss rechts

Diele, Bad, Wohnzimmer mit Küchenzeile, Schlafzimmer

<sup>9</sup> Gebäudeenergiegesetz, in Kraft getreten zum 01.01.2024<sup>10</sup> Nähere Informationen hierzu finden Sie unter [www.energiewechsel.de](http://www.energiewechsel.de)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Keller: Trägerkappendecke, sonst sogen. Eisenbetondecken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton ohne Belag  <u>Geschosstreppe:</u> geschlossene geradläufige Holztreppe mit Zwischenpodest und ohne Belag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Aluminium
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine (gemäß Angabe)  <u>Anmerkung:</u> Der Dachraum konnte nicht besichtigt werden, da die Zugtreppe nicht zu öffnen war. Daher können keine Aussagen zum Zustand der Dachbalken und der Eindeckung gemacht werden. Gemäß Bewohnerangabe ist das Dach nicht wärmedämmend. Bei der Decke zum Dachraum handelt es sich augenscheinlich und laut Bauakte um eine Eisenbetondecke.

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, FI-Schutzschalter größtenteils vorhanden, tlw. abgehängte Decken mit Einbauleuchten
Heizungen:	Gas-Etagenheizungen

Gemäß vorliegender Schornsteinfegerbescheinigungen aus dem Jahr 2022 befinden sich im Objekt folgende Heizungen:

- EG - kein Prüfbericht/ keine Angaben (gemäß Mieterangabe zum Stichtag keine funktionierende Heizung vorh.)
- OG - Fabr. Vaillant, Baujahr 1995 - zum Stichtag defekt/ außer Betrieb
- 2.OG - Fabr. Vaillant Bj. 1995 mit BW - zum Stichtag defekt/ außer Betrieb
- OG links - Fabr. Junkers mit BW, Bj. 1999
- OG rechts - Fabr. Junkers mit BW, Bj. 1991

Raumheizung mittels Flach- und Rippenheizkörper, jedoch nur tlw. vorhanden, Bäder größtenteils ohne Heizkörper.

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: über Gasthermen (sofern funktionstüchtig) bzw. tlw. mit Durchlauferhitzer als Ersatz (Elektro), z. T. derzeit ohne WW-Versorgung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die nachfolgende Beschreibung entspricht den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Die Nutzungseinheiten sind nahezu ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend zusammengefasst.

#### 3.2.5.1 Keller

Bodenbeläge: Beton/ Estrich

Wandbekleidungen: Putz, Rohmauerwerk

Deckenbekleidungen: Stahlträger/ Beton gestrichen

Fenster: Lichtschächte

Türen: nicht vorhanden

#### 3.2.5.2 (Wohnungen EG bis 3. OG)

Bodenbeläge: vorwiegend Granit, Marmor, Feinsteinzeug, tlw. Teppichböden in den Schlafräumen

Wandbekleidungen: vorwiegend Glasfasertapeten, tlw. mit Latex-/ Acryllack gestrichen; Wände in den Bädern mit Granit oder Marmorfliesen

Deckenbekleidungen: Deckenputz, Stuckverzierungen

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolier- und Doppelverglasung
Türen:	<u>Wohnungseingangstüren:</u> EG, 1. und 2. OG: Kunststofftüren mit Glasausschnitt (Hauseingangstüren)  3.OG li und re: einfache Sperrholztüren  <u>Zimmertüren:</u> Holztüren mit Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bäder:</u> größtenteils modernisierte Ausstattung (tlw. mieterseits eingebaut). Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss verfügen über jeweils 2 Bäder  <u>Badausstattung (exemplarisch):</u> eingebaute Wanne, bodengleiche Dusche, wandhängendes WC, 1-2 Waschbecken, tlw. Waschmaschinenanschluss  Waschmaschinenanschlüsse in den Bädern und Küchen
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden (Elektrokaminöfen mieterseits)
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten (Mietereigentum)
Grundrissgestaltung:	sehr individuell, größtenteils unzweckmäßig, teils übergroße Wohn-/ Esszimmer, Durchgangsräume

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon Wohnung 1. OG
besondere Einrichtungen:	keine
Bauschäden und Baumängel:	Offensichtlich erkennbar und auf Nachfrage benannt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• korrodierte Stahlträger in der Kellerdecke</li> <li>• baujahrestypische Feuchtigkeit an den Kelleraußenwänden und im Sockelbereich</li> <li>• stark korrodierter Stahl-Heizöltank (gemäß Bewohnerangabe ist der Tank leer, dies konnte nicht überprüft werden)</li> <li>• herabhängende Elektrokabel</li> <li>• allgemeine Putzschäden an der Fassade</li> <li>• Eingangsflur und Treppenhaus bezüglich Maler- und Elektroarbeiten nicht fertiggestellt</li> <li>• Holzgeschosstreppe insgesamt instandsetzungsbedürftig, tlw. marode Trittstufen und ausgebrochene Spanplatten auf den Zwischenpodesten</li> <li>• Holzgeländer im Treppenhaus insgesamt instabil</li> <li>• defekte bzw. stillgelegte Gaseinzelthermen im EG links, 1. und 2. Obergeschoss</li> </ul>

- gemäß Bewohnerangabe massive Schimmelbildung an den Außenwandinnenseiten in allen Etagen; diese waren kurz vor der Besichtigung mit einem Spezialreiniger entfernt worden, jedoch im Bereich der Fensterlaibungen und an den Fensterstürzen noch deutlich sichtbar; die Wände wurden tlw. mit Gipskarton verkleidet. **Auf die gesundheitlichen Gefahren durch Schimmel wurde ausdrücklich hingewiesen. Von der Sachverständigen kann nicht beurteilt werden, ob die Ursache für die Schimmelbildung auf einen Baumangel oder das Bewohnerverhalten hinsichtlich Heizen und Lüften zurückzuführen ist. Es wird dringend empfohlen einen Bau-sachverständigen hinzuzuziehen, um die Ursache zu klären und Abhilfe zu schaffen.**
- tlw. Feuchtigkeitserscheinungen auf den Wandfliesen an den Außenwänden
- massive Balkonbrüstung im 1. Obergeschoss mit erheblichen Rissen und Putzablösungen
- Balkon ohne Belag (nur Dachpappe)
- zerbrochene Fensterscheibe im 1. OG
- erhebliche Feuchtigkeitsflecken an der Decke im Abstellraum 1. OG (Heizungsraum)
- teilw. fehlende Heizkörper in den Bädern
- Elektrounterverteilungen zum Teil nicht fachgerecht verdrahtet
- Eingangstüren zu den Wohnungen im 3. OG stark beschädigt (einfache Holzsperrtüren)
- fehlende Drückerplatten an nahezu allen wandhängenden Installationswänden der WCs
- Auszugtreppe zum Dachboden stark deformiert und nicht zu öffnen
- Schimmelbildung an der Außenwanddecke im Wohnzimmer EG rechts (räumlich Kaiserstr. 15a zugeordnet) im straßenseitigen Bereich und im Sockelbereich in der ehemaligen Backstube; die Wände wurden tlw. mit Gipskarton verkleidet.
- großflächige Feuchtigkeitsflecken an der Decke im Esszimmer (ehemals Backstube) aufgrund von Flachdachundichtigkeiten; diese wurden provisorisch beseitigt.

Die v. g. Auflistung der Mängel und Schäden erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, da nicht alle Bereiche frei zugänglich waren und keine Bauteile geöffnet wurden. Es wird u.a. auch auf die Fotos in der Anlage verwiesen.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist, bis auf den Innenausbau der Wohnungen, nur mäßig. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Instandsetzungsbedarf an Dach und Fach.

### 3.3 ZFH Kaiserstr. 15 (genutzt als Einfamilienwohnhaus)

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus, zweigeschossig; voll unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut; mit erdgeschossigem Anbau
Baujahr:	ca. <b>1928</b> , Ursprungsbaujahr (geschätzt) ca. <b>2018</b> , rückwärtiger Anbau
Modernisierung:	Augenscheinlich und gemäß Angabe der Mieter erfolgten folgende Modernisierungen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Erneuerung der Fenster 1988/89, tlw. 2010</li><li>• dreifachverglaste Fenster im OG Schlafzimmer, ca. 2018 (gem. Angabe)</li><li>• Innenausbau von Erd- und Obergeschoss, u. a. Innentüren, Elektroinstallationen, Wand-, Boden-, Deckenbeläge inkl. Bäder, ca. 2018/2022 (geschätzt bzw. gem. Angabe)</li><li>• tlw. Ertüchtigung der Elektroinstallationen</li></ul>
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde im Jahr 2018 auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt. Energieverbrauchskennwert: 112,7 kWh / (m <sup>2</sup> * a). <b>Energieeffizienzklasse D</b> → es handelt sich energetisch um durchschnittliches Wohngebäude im Bestand.
Nachrüsten im Bestand/ Maßnahmen nach § 47 GEG u. a.:	Ob die die oberste Geschossdecke oder die Dachflächen gedämmt sind, konnte bei der Ortsbesichtigung nicht abschließend festgestellt werden. Dem Baujahr entsprechend wird, vorbehaltlich einer Überprüfung, davon ausgegangen, dass die Geschossdecke bzw. die Dachflächen weder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt, noch so gedämmt ist, dass der Wärmedurchgangskoeffizient 0,24 Watt /m <sup>2</sup> K nicht überschritten wird. Somit sind Ertüchtigungen, entsprechend den Vorgaben des Gesetzgebers erforderlich. Das Wohnhaus verfügt aktuell über keine Heizung. Hinsichtlich des Einbaus einer neuen Heizungsanlage sind die §§71 bis 73 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten. <sup>11</sup>
Außenansicht:	insgesamt verputzt

---

<sup>11</sup> Nähere Informationen hierzu finden Sie unter [www.energiewechsel.de](http://www.energiewechsel.de)

### 3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

Abstell-/ Lagerräume

#### Erdgeschoss:

Anbau mit Eingangsdiele und Badezimmer, Wohnküche und Wohnzimmer, Treppenhaus

#### Obergeschoss:

Flur, 2 Schlafräume, Bad, Dachterrasse

#### Dachgeschoss:

nicht ausgebaut, Installationsleitungen tlw. vorgerichtet

### 3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Stamfbeton/ Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Keller: Stahlkappendecke, Geschossdecken vermutlich Holzbalkendecken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Holz, einfach  <u>Geschosstreppe:</u> geradläufige Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Naturschiefer, Kupferrinnen; ob das Dach wärmege- dämmt ist konnte nicht festgestellt werden.  Anbau mit glasierten Tondachziegeln eingedeckt

### 3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	zum Stichtag nicht vorhanden (alte Öl-Zentralheizung wurde ausgebaut, alte Stahltank befindet sich im Gebäude Carl-Leverkus-Str. 59)
Raumheizung:	vorwiegend keine Heizkörper vorhanden, elektrische Heizkörper im Bad
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

### 3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die nachfolgende Beschreibung entspricht den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung.

#### 3.3.5.1 Keller

Bodenbeläge:	Beton/ Estrich
Wandbekleidungen:	Rohbeton gestrichen
Deckenbekleidungen:	Stahlträger/ Beton gestrichen
Fenster:	Lichtschächte
Türen:	nicht vorhanden

#### 3.3.5.2 Wohnung

Bodenbeläge:	vorwiegend Feinsteinzeug, Teppichböden in den Schlaf- räumen, Bäder mit (schwarzen) Granitfliesen
Wandbekleidungen:	vorwiegend Glasfasertapeten, tlw. mit Latex-/ Acryllack gestrichen; Wände in den Bädern mit Granitfliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, Stuckverzierungen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, im Schlaf- zimmer mit Dreifachverglasung, Fenster im 1. Oberge- schoss im straßenseitigen „Erkerzimmer“ einfachverglast

	mit Holzrahmen und Rollläden
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Holztüren mit Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad EG-Anbau (ca. 2018):</u> bodengleiche Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken  <u>Bad OG (gem. Angabe 2022):</u> Wanne, ebenerdiger Duschtempel, wandhängendes WC, Waschbecken Das Bad ist nicht endgültig fertiggestellt. Es fehlen u. a. noch die Glaswände im Duschtempel, die Drückerplatte sowie Restarbeiten an den Wandfliesen.
Balkon:	Dachterrasse, zugänglich vom Flur OG, gemauert Brüstung, Dachpappe
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten (Mietereigentum)
Grundrissgestaltung:	sehr individuell, übergroßes Wohn- Esszimmer im EG

### 3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachterrasse
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Soweit offensichtlich erkennbar und/ oder auf Nachfrage benannt: <ul style="list-style-type: none"><li>• korrodierte Stahlträger in der Kellerdecke</li><li>• baujahrestypische Feuchtigkeit an den Kelleraußenwänden und im Sockelbereich</li><li>• fehlende Heizung</li><li>• fehlende Heizkörper</li><li>• allgemeine Putzschäden und Risse an der Fassade</li><li>• beschädigte Dachrinnen</li><li>• Traufbalken mit Fäulnis</li><li>• Feuchtigkeiterscheinungen mit Aufwölbungen auf den Wandfliesen an der Außenwand im Bad EG-Anbau</li><li>• Schimmelbildung an der Außenwanddecke im Wohnzimmer EG (s. Foto); die Wände wurden tlw. mit Gipskarton verkleidet. <b>Auf die gesundheitlichen Gefahren durch Schimmel wurde ausdrücklich hingewiesen. Von der Sachverständigen kann nicht beurteilt werden, ob die Ursache für die Schimmelbildung auf einen Baumangel oder das Bewohnerverhalten hinsichtlich Heizen und Lüften zurückzuführen ist. Es wird dringend empfohlen einen Bau-sachverständigen hinzuzuziehen, um die Ur-</b></li></ul>

**sache zu klären und Abhilfe zu schaffen.**

- renovierungsbedürftige Holzstufen der Geschosstreppen
- Flur im OG ohne Belag (nur OSB-Platten)
- Balkonbrüstung mit Putz- und Farbablösungen
- Balkon ohne Belag (nur Dachpappe)
- verstopfter oder nicht ausreichend vorhandener Wasserablauf auf dem Balkon (hier steht in einer Ecke Wasser)
- erhebliche Feuchtigkeitsflecken an der Decke im Schlafzimmer OG aufgrund von Dachundichtigkeiten (s. u.)
- Schimmelbildung an der Außenwand im Erkerzimmer
- Glasscheibe Badfenster im OG mit Riss
- Elektroverkabelung im Keller nicht fachgerecht ausgeführt (s. Fotoanlage)
- erhebliche Dachundichtigkeiten im Bereich der rückwärtigen großen Dachgaube (s. Foto). Gemäß Bewohnerangabe dringt hier nach einem Sturm-/Unwetterschaden seit rd. 2,5 Jahren bei Regen Wasser ein. Das Wasser tropft quasi ungehindert (es wurden lediglich Eimer darunter gestellt) auf den mit Spanplatten abgedeckten Fußboden. Die Feuchtigkeit hat soweit zerstörungsfrei erkennbar, zu Fäulnis an den Spalierhölzern und den Dachbalken im Bereich der Gaube geführt. Inwieweit der Dachstuhl und die Holzbalkendecke geschädigt wurden, kann von Seiten der Sachverständigen nicht beurteilt werden. In dem darunter liegenden Schlafräum sind erhebliche Feuchtflecke an der Decke feststellbar. **Es wird dringend empfohlen einen Bausachverständigen und einen Statiker hinzuzuziehen, die ggf. Bauteile öffnen und umfassende Untersuchungen über die Folgeschäden und mögliche Auswirkungen auf die Standsicherheit des Dachstuhls durchführen!**
- Undichtigkeiten und eindringende Feuchtigkeit an der kleinen, zum Hof gelegenen Dachgaube. Die Holzbalken und der Bodenbelag zeigen starke Verfärbungen und Fäulnisbildung.
- mangelhafte Dachentwässerung auf dem Flachdach des rückw. Anbaus

Die v. g. Auflistung der Mängel und Schäden erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, da nicht alle Bereiche frei zugänglich waren und keine Bauteile geöffnet wurden. Es wird u.a. auch auf die Fotos in der Anlage verwiesen.

wirtschaftliche Wertminderungen:

Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht genehmigt; nicht genehmigter Anbau; Dachgeschossnutzung zu Wohnzwecken baubehördlich untersagt, fehlende Heizung

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist, bis auf den Innenausbau der Wohnung, nur mäßig. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Instandsetzungsbedarf an „Dach und Fach“.

### 3.4 EFH Kaiserstr. 15a (Hinterhof)

#### 3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: ehemaliges Garagengebäude mit Wohnung im 1. Obergeschoss; zweigeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; an das Gebäude Carl-Leverkus-Str. 59 angebaut

Baujahr: Ursprungsbaujahr nicht bekannt., errichtet als Garagen

ca. **1949/50**, Aufstockung Obergeschoss zu Wohnzwecken (genehmigt)

#### Historie Umbauten:

Zu einem nicht näher bekannten Zeitpunkt wurden die ehemaligen Garagen im Erdgeschoss zu Wohnzwecken umgebaut. Es erfolgte ein Durchbruch zum Gebäude Carl-Leverkus-Straße 59. Die ehemalige Backstube im eingeschossigen Anbau sowie das rechte (von der Straße betrachtet) Ladenlokal im Gebäude Carl-Leverkus-Str.59 wurden ebenfalls zu Wohnzwecken umgebaut und werden aktuell im Zusammenhang mit der Einheit Kaiserstr. 15a bewohnt.

Modernisierung: Augenscheinlich und gemäß Angabe der Mieter erfolgten folgende Modernisierungen:

- Erneuerung der Fenster 1988/89, tlw.2010
- Innenausbau der Wohnung, u. a. Innentüren, Elektroinstallationen, Wand-, Boden-, Deckenbeläge inkl. Bäder, ca. 2010 (geschätzt)
- tlw. Ertüchtigung der Elektroinstallationen
- Einzelgastherme, n. b.

Energieeffizienz: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Nachrüsten im Bestand / Maßnahmen nach § 47 GEG u.a.: Ob die oberste Geschossdecke (Flachdach) gedämmt ist, konnte bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Dem Baujahr entsprechend wird, vorbehaltlich einer Überprüfung, davon ausgegangen, dass die Geschossdecke weder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt, noch so gedämmt ist, dass der Wärmedurchgangskoeffizient 0,24 Watt /m<sup>2</sup>K nicht überschritten wird. Somit sind Ertüchtigungen, entsprechend den Vorgaben des Gesetzgebers erforderlich.

Bei einem Austausch der Heizung sind die §§ 71 bis 73 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten.<sup>12</sup>

Außenansicht: insgesamt verputzt

### 3.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Erdgeschoss:

Diele, Bad (innenliegend), Wohnküche, Abstellraum unter der Treppe mit Waschmaschinenanschluss und Heizung

#### Obergeschoss:

Flur, Abstellraum, 2 Schlafräume, Bad, Balkon (nicht nutzbar aufgrund fehlendem Absturzgeländer)

### 3.4.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Treppen: Geschosstreppe:  
Holz, geradläufig

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:  
Beton

Dachform:  
Flachdach mit Bitumendachbahn

### 3.4.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung, tlw. modernisiert

Heizung: Gas-Zentralheizung (Einzeltherme), Fabr. Viessmann, Baujahr n. b. ; Raumheizung vorw. mit Rippenheizkörpern

Warmwasserversorgung: überwiegend zentral über Heizung

---

<sup>12</sup> Nähere Informationen hierzu finden Sie unter [www.energiewechsel.de](http://www.energiewechsel.de)

### 3.4.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die nachfolgende Beschreibung entspricht den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung.

#### 3.4.5.1 Wohnung

Bodenbeläge:	vorwiegend Feinsteinzeug und Marmorfliesen, Bäder mit Granitfliesen
Wandbekleidungen:	vorwiegend Glasfasertapeten, tlw. mit Latex-/ Acryllack gestrichen; Wände in den Bädern mit Granitfliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, Stuckverzierungen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Holztüren mit Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad EG:</u> bodengleiche Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken  <u>Bad OG (gem. Angabe 2022):</u> Wanne, wandhängendes WC, 2 Waschbecken
Balkon:	Dachterrasse, zugänglich vom Schlafzimmer OG, Dachpappe, ohne Absturzgeländer, daher nicht nutzbar
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten (Mietereigentum)
Grundrissgestaltung:	sehr individuell

#### 3.4.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachterrasse (nicht nutzbar)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Soweit offensichtlich erkennbar und/ oder auf Nachfrage benannt: <ul style="list-style-type: none"><li>• allgemeine Putzschäden und Risse an der Fassade</li><li>• fehlende Balkonbrüstung (Absturzgefahr!)</li><li>• Balkon ohne Belag (nur Dachpappe)</li><li>• Schimmelbildung/ Stockflecken an der Außenwand im Abstellraum OG</li></ul>

Die v. g. Auflistung der Mängel und Schäden erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, da nicht alle Bereiche frei zugänglich waren und keine Bauteile geöffnet wurden (s. auch Fotoanlagen).

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist, bis auf den Innenausbau der Wohnung, nur mäßig. Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Instandsetzungsbedarf an „Dach und Fach“.

### 3.5 Außenanlagen

Hausanschlüsse	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz: Strom, Wasser, Gas, Telefon, Kanalanschluss
Hof- und Stellplatzbefestigung	Betonplatten, Betonriemchenpflaster
Gärtnerische Anlagen:	Rasenfläche, Bäume und Sträucher
Einfriedung	ca. 2 m hohe massive Mauer ringsum, Hofeinfahrt mit 2-flg. Holztor (manuell), seidl. Eingangstor
sonstiges	befestigter Standplatz für Mülltonnen
Baumängel und Bauschäden	Soweit offensichtlich erkennbar und/ oder auf Nachfrage benannt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Befestigung der Einfahrt stark uneben und mit losen Betonsteinen (Sturzgefahr!)</li><li>• stellenweise loses/ unebenes Pflaster</li><li>• nicht fertiggestellte Hofbefestigung neben dem rückwärtigen Anbau Kaiserstr. 15</li><li>• Grenzmauer allg. instandsetzungsbedürftig (tlw. stark veralgt, Fehlstellen im Putz auf der Straßenseite)</li></ul>

## 4 Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

### 4.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen

Die nachfolgend aufgeführten Daten wurden in Anlehnung an die BauNVO, die Wohnflächenverordnung und die DIN 277 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 und nicht für mietrechtliche Zwecke dienen.

#### 4.1.1 Bebaute Fläche (vgl. Anlage 9)

Mit aufstehenden Gebäuden<sup>13</sup> bebaute Flächen:

Carl-Leverkus-Str. 59	216 m <sup>2</sup>
Kaiserstr. 15 inkl. Anbau	205 m <sup>2</sup>
Kaiserstr. 15a	82 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>503 m<sup>2</sup></b>

#### 4.1.2 Wertrelevante Geschossflächen<sup>14</sup>

Vollgeschosse zzgl. ausgebaute Dachgeschosse zu 75%:

Carl-Leverkus-Str. 59	750 m <sup>2</sup>
Kaiserstr. 15 inkl. Anbau und Ausbaureserve im DG <sup>15</sup>	480 m <sup>2</sup>
Kaiserstr. 15a	148 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>1.378 m<sup>2</sup></b>

#### 4.1.3 GFZ wertrelevant (Geschossflächenzahl)

bezogen auf die Gesamtfläche (1.378 m<sup>2</sup> : 1.416 m<sup>2</sup>), rund **0,97**

<sup>13</sup> 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.

<sup>14</sup> Vgl. Fachinformation des Gutachterausschusses

<sup>15</sup> Vorbehaltlich einer baubehördlichen Genehmigung wird unter Einhaltung der brandschutztechnischen Vorschriften ein Dachausbau zu Wohnzwecken grundsätzlich möglich wäre.

#### 4.1.4 Wohnflächen (gem. Mietverträge und Mieterliste)

##### **Carl-Leverkus-Str. 59**

Erdgeschoss links	42 m <sup>2</sup>	
1. Obergeschoss	130 m <sup>2</sup>	
2. Obergeschoss	130 m <sup>2</sup>	
3. Obergeschoss links	69 m <sup>2</sup>	
3. Obergeschoss rechts	59 m <sup>2</sup>	
<b>Summe EG bis 3. OG</b>		<b>430 m<sup>2</sup></b>

##### **Kaiserstr. 15**

1.OG / 2.OG	110 m <sup>2</sup>	
<b>Summe 1. OG und 2.OG</b>		<b>110 m<sup>2</sup></b>

##### **Kaiserstr. 15a**

EG	110 m <sup>2</sup>	
<b>Summe EG</b>		<b>110 m<sup>2</sup></b>

---

**Laut MV zum Stichtag vermietete Wohnfläche insgesamt** **650 m<sup>2</sup>**

Die Flächenangaben in den Mietverträgen stimmen, insbesondere in den Gebäuden Kaiserstraße 15 und 15 a, nicht mit der tatsächlich bewohnten Fläche überein. Siehe Anlage 8 und nachfolgende Übersicht.

#### 4.1.5 Zu Wohnzwecken tatsächlich genutzte Flächen (gem. überschlägiger Berechnung anhand der Bauzeichnungen, vgl. Anlage 8)

Gemäß vorliegenden Unterlagen und Zeichnungen aus der Bauakte, die vorbehaltlich einer Überprüfung als zutreffend angenommen werden, stellen sich die überschlägig ermittelten Flächen im Gesamtobjekt, die zu Wohnzwecken genutzt werden, wie folgt dar<sup>16</sup>:

##### **Carl-Leverkus-Str. 59**

Erdgeschoss links (als Ladenlokal genehmigt, jedoch bewohnt)	45 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss rechts (als Ladenlokal und Backstube genehmigt, im Zusammenhang mit Kaiserstr. 15a bewohnt)	104 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>		<b>149 m<sup>2</sup></b>

---

<sup>16</sup> Die Flächen dienen lediglich der überschlägigen Plausibilisierung und Ergänzung der Wohn-/ Nutzflächen für diese Wertermittlung und nicht für mietrechtliche Zwecke!

Wohnflächen (genehmigt)

1. Obergeschoss gesamt (Balkon zu 25%)	138 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss gesamt	137 m <sup>2</sup>
3. Obergeschoss links	62 m <sup>2</sup>
3. Obergeschoss rechts	54 m <sup>2</sup>
<hr/> Summe Wohnfläche	<hr/> 391 m <sup>2</sup>

bewohnte Fläche Carl-Leverkus-Str. gesamt **540 m<sup>2</sup>**

**Kaiserstr. 15**

Erdgeschoss (als Ladenlokal genehmigt, jedoch bewohnt)	132 m <sup>2</sup>
rückwärtiger Anbau (ohne Baugenehmigung errichtet, bewohnt)	18 m <sup>2</sup>
<hr/> Summe	<hr/> 150 m <sup>2</sup>

Wohnfläche (genehmigt)

1.Obergeschoss	113 m <sup>2</sup>
----------------	--------------------

bewohnte Fläche Kaiserstr. 15 gesamt **263 m<sup>2</sup>**

**Kaiserstr. 15a**

Erdgeschoss (als Garage genehmigt, jedoch bewohnt)	57 m <sup>2</sup>
--	-------------------

Wohnfläche (genehmigt)

1.Obergeschoss inkl. Balkon zu 25%	53 m <sup>2</sup>
------------------------------------	-------------------

bewohnte Fläche Kaiserstr. 15a gesamt (zzgl. EG rechts Carl-Leverkus-Str. 59) **110 m<sup>2</sup>**

Zu Wohnzwecken genutzte Fläche gemäß vorgefundener Örtlichkeit und Bauzeichnungen (ohne Aufmaß überschlägig ermittelt!) ca. **913 m<sup>2</sup>**

#### 4.1.6 Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) für Wohnhäuser wird in der ImmoWertV und der Anlage 3 zur Sachwertrichtlinie mit 80 Jahren angegeben. Dabei wird von einer ordnungsgemäßen Unterhaltung ausgegangen.

In Anlehnung an das Bewertungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses wird die Gesamtnutzungsdauer der Wohnhäuser modellkonform mit **80 Jahren** angenommen.

#### 4.1.7 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.

Die ursprünglich vor 1930 errichteten Gebäude wurden größtenteils nach dem 2. Weltkrieg, d. h. ca. 1949/50 instandgesetzt und wieder aufgebaut. Danach erfolgten Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung sowie augenscheinlich und gemäß Mieterangabe zwischen 1988 und 2010 diverse Modernisierungen (z. B. Fenster, Heizungen, Bäder). Gemäß Anlage 2 zur ImmoWertV21 kann somit eine modifizierte Restnutzungsdauer von rund **25 Jahren** zugrunde gelegt werden. Das fiktive Baujahr ergibt sich damit mit 1969.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke in 51373 Leverkusen, Carl-Leverkus-Str.59, Kaiserstraße 15/ 15a zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

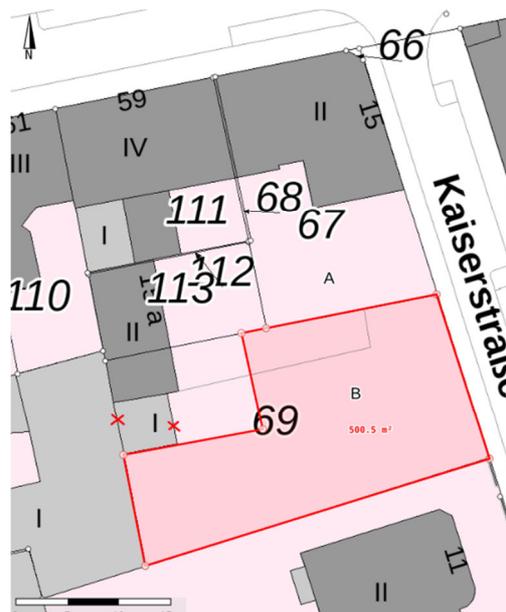
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wiesdorf	1396	11	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wiesdorf	8	111	257 m <sup>2</sup>
		112	2 m <sup>2</sup>
		66	1 m <sup>2</sup>
		67	388 m <sup>2</sup>
		68	4 m <sup>2</sup>
		69	628 m <sup>2</sup>
		113	136 m <sup>2</sup>

Fläche insgesamt:

**1.416 m<sup>2</sup>**

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.

Bewertungsteilbereich	Nutzung/Bebauung	Fläche
A (Flst. 111, 112, 66, 67, 68, 113, 69 tlw.)	Der Bebauung und den Erträgen zugeordnet (GFZ → 1.378 m <sup>2</sup> / 916 m <sup>2</sup> = rd. 1,5)	916 m <sup>2</sup>
B (Teilbereich aus Flst. 69)	unbebaut/ Restbaufläche	500 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereiche:		1.416 m <sup>2</sup>



## 5.2 Wertermittlung

### 5.2.1 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 des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

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 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.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 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 selbständig verwertbar sind.

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

### **5.3 Bodenwertermittlung**

s. *Originalgutachten*

## 5.4 Ertragswertermittlung Bewertungsteilbereich A

### 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 vorläufigen (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 (bzw. 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.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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 Ertragswertverfahren

s. Originalgutachten

#### 5.4.3 Ertragswertberechnung

s. Originalgutachten

## 6 Verkehrswert

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der sich zum 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.

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 Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Die Einzelwerte der Bewertungsteilbereiche und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	GS-Fläche	Teilgrundstückswert
A (den Erträgen zugeordnet)	Mehrfamilienhaus	916,00 m <sup>2</sup>	741.000,00 €
B (Restbaufläche)	unbebaut	500,00 m <sup>2</sup>	309.000,00 €
Summe		1.416,00 m <sup>2</sup>	1.050.000,00 €

Der **Verkehrswert** für die mit drei Wohnhäusern bebauten Grundstücke in

**51373 Leverkusen, Carl-Leverkus-Str.59, Kaiserstraße 15, und 15a**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wiesdorf	1396	11
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wiesdorf	8	111, 112, 66, 67, 68, 69, 113

wird zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 15.02.2024 mit rd.

**1.050.000,00 €**

**in Worten: eine Million fünfzigtausend Euro**

geschätzt.

## **6.1 Ausweisung der Einzelwerte**

Gemäß den Bestimmungen des §61 ZVG sind die Grundstücke einzeln anzubieten.

*s. Originalgutachten*

Leverkusen, den 15.04.2024

---

Dipl.-Ing. Bärbel Steinacker

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

**Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt.**

## 7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt und nicht z.B. zu privat-wirtschaftlichen oder beleihungsrelevanten Zwecken. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen 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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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.

## 8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BauO NRW:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**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

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**GEG:**

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

**DIN 277**

"Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau " Ausgabe 6/1987

## 8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022/23
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022/23
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Bundesanzeigenverlag
- [4] Schmitz/ Krings u.a. Baukosten 2020/21 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung; 21. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Essen
- [5] Kleiber: GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift, Werner-Verlag
- [6] Grundstücksmarktbericht für die Stadt Leverkusen 2024
- [7] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner-Verlag
- [8] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag

## 9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 5: Gebäudezeichnungen Carl-Leverkus-Straße 59
- Anlage 6: Gebäudezeichnungen Kaiserstraße 15
- Anlage 7: Gebäudezeichnungen Kaiserstraße 15a
- Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 9: Berechnung der Bruttogrundflächen
- Anlage 10: Barwert der Mietabweichungen
- Anlage 11: Fotos

## 10 Glossar

### 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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) objekt-spezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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