

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.

## 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: 27.03.2025

Az.: **042 K 45/24**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit zwei **Einfamilienhäusern bebaute Grundstück** in **51381 Leverkusen, Wuppertalstraße 61/ 61a**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 12.02.2025 ermittelt mit rd.

**1.780.00,00 €.**

### Ausfertigung Nr. Internetversion

Das Original-Gutachten besteht aus 92 Seiten inkl. 10 Anlagen mit insgesamt 38 Seiten.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss.....	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 .....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	11
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Einfamiliendoppelhaus Nr. 61 und 61a.....	12
3.3	Allgemeine Ausstattung linke Haushälfte (Nr. 61) .....	14
3.4	Garage linke Haushälfte (Haus Nr. 61) .....	17
3.5	Außenanlagen linke Haushälfte (Haus Nr. 61) .....	17
3.6	Allgemeine Ausstattung rechte Haushälfte (Nr. 61a).....	18
3.7	Garage rechte Haushälfte (Haus Nr. 61a).....	21
3.8	Außenanlagen rechte Haushälfte (Haus Nr. 61a).....	21
<b>4</b>	<b>Angewandte Berechnungsgrundlagen und verwendete Unterlagen .....</b>	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>24</b>
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	24
5.2	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke.....	25
5.3	Methodische Vorgehensweise .....	26
5.4	Bodenwertermittlung .....	27
5.5	Sachwertermittlung für das Teilgrundstück linke Haushälfte 61 (Flst. 873).....	31
5.1	Sachwertermittlung für das Teilgrundstück linke Haushälfte 61a (Flst. 874).....	34
5.2	Zusammenstellung der Einzelwerte .....	36
5.3	Ertragswertermittlung zur Plausibilisierung (rein nachrichtlich).....	37
<b>6</b>	<b>Verkehrswert.....</b>	<b>39</b>
<b>7</b>	<b>Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung .....</b>	<b>40</b>
<b>8</b>	<b>Glossar .....</b>	<b>41</b>
<b>9</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....</b>	<b>45</b>

---

9.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	45
9.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	45
<b>10</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>46</b>
<b>11</b>	<b>Anlagen .....</b>	Fehler! Textmarke nicht definiert.

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit zwei Einfamiliendoppelhäusern
Objektadresse:	Wuppertalstraße 61/ 61a 51381 Leverkusen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bergisch Neukirchen, Blatt 4495
Katasterangaben:	lfd. Nr. 2) Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 12 <ul style="list-style-type: none"><li>✓ <b>Flurstück 873</b>, Geb.- und Freifläche, Wuppertalstr. 61; Größe 470 m<sup>2</sup>;</li><li>✓ <b>Flurstück 874</b>, Geb.- und Freifläche, Wuppertalstr. 61a; Größe 437 m<sup>2</sup></li></ul>
	Summe Grundstücksgröße: <b>907 m<sup>2</sup></b>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Leverkusen Gerichtsstraße 9 51379 Leverkusen  Auftrag vom 30.12.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer gem. Abt. I:	1.1 - xxx 1.2 - xxx

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	<b>12.02.2025</b>
Tag der Ortsbesichtigung:	12.02.2025; eine Nachbesichtigung von außen erfolgte am 27.02.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Innen- und Außenbesichtigung soweit zugänglich; das Flachdach des Staffelgeschosses wurde nicht besichtigt; die Garage Haus Nr. 61 rechts wurde nicht von innen besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr xxx sowie die Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchabschrift vom 22.10.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 08.01.2025
- Bauzeichnungen aus der Baugenehmigungsakte der Stadt Leverkusen (Lagepläne, Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich
- Wohnflächen aus der Baugenehmigungsakte
- Entwurf EnEV-Nachweis EFH-DHH West (GMtec Ingenieurbüro für effiziente Energienutzung, Meerbusch) v. 27.07.2020
- Statische Berechnung (Sommer Ingenieurbüro Bauwesen GmbH, Solingen v. 24.06.2020)
- Auskünfte von Fachämtern (Anliegerbescheinigung, Baulastenauskunft, Altlastenauskunft, Planungsrecht, Bauaufsicht)

#### 1.4 Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss

- a) Führung eines Gewerbetriebes: Gemäß schriftlicher Auskunft des Gewerbebeamten vom 06.02.2025 ist unter der Anschrift Wuppertalstraße 61 und 61a kein Gewerbe gemeldet.
- b) Zubehörteile: In der linken Gebäudehälfte (Haus Nr. 61) befindet sich eine einfache Einbauküchenzeile, die hier jedoch aufgrund von Bauweise, Alter und Zustand nicht als Zubehör betrachtet wird. Darüber hinaus wurde kein Zubehör festgestellt.
- c) Lage- und Gebäudepläne: sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt
- d) Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen: Nach Auskunft des Bauaufsichtsamtes der Stadt Leverkusen und gemäß vorliegendem Schreiben der Baubehörde vom 09.05.2022 bestehen folgende Mängel:
- fehlende Baubeginnsanzeige
  - fehlende Anzeige der Fertigstellung/ Mitteilung über den vorzeitigen Einzug
  - fehlender statischer Nachweise
  - fehlender Wärmeschutznachweis
- Des Weiteren fehlen die Rohbauabnahme sowie eine ggf. erforderliche Nachtragsgenehmigung hinsichtlich der baulichen Veränderungen (Änderung der Raumaufteilung, tlw. tragende Wände).
- e) Lichtbilder: sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Ort und Einwohnerzahl: Leverkusen  
(ca. 169.700 Einwohner, Stand 31.12.2023)

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 „Chemiparks“, mit Standorten in Leverkusen, Dormagen und Krefeld-Ürdingen. Leverkusen ist zudem seit einigen Jahren Hochschulstandort der TH Köln u. a. mit der Fakultät für angewandte Naturwissenschaften.

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

#### Stadtteil Bergisch Neukirchen

(ca. 6.750 Einwohner<sup>1</sup>)

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

---

<sup>1</sup> Stand 31.12.2023

durch Bergisch Neukirchen verläuft die Landesstraße L291 (ehemals B 232), die das Leverkusener Stadtteilzentrum Opladen mit Burscheid verbindet.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:  
Köln (ca. 26 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Düsseldorf (ca. 36 km entfernt)

Autobahnzufahrt:  
AS Opladen (ca. 5,5 km entfernt)

Bahnhof:  
Leichlingen (ca. 3,5 km entfernt)  
Opladen (ca. 3,5 km entfernt)

Flughafen:  
Köln/ Bonn, Düsseldorf (ca. 30/ 41 km entfernt)

demografische Struktur (Stand 31.12.2021<sup>2</sup>)

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.<sup>3</sup>

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)

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

<sup>2</sup> Quelle: Demografiebericht 2022, Stadt Leverkusen

<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)

Anbindung an der ÖPNV:

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die an der Wuppertalstraße gelegene Bushaltestelle (Linie SB25 Richtung Opladen - Leichlingen), fußläufig in ca. 70 m Entfernung.

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

überwiegend aufgelockerte, 1 bis 2-geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

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

Abb.01 (Quelle: Lärmkartierung NRW)



Der 24h-Lärmpegel entlang der Wuppertalstraße beträgt straßenseitig bis 69 dB(A).

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

keine<sup>4</sup>

Lagequalität:

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

Topografie:

Der natürliche Geländeverlauf ist leicht hängig, d. h. von der Straße und nach Westen hin abfallend. Das Grundstück wurde im südlichen und östlichen Bereich aufgeschüttet.

<sup>4</sup> Vgl. geoportal Leverkusen, Natur und Umwelt

Blick auf die Umgebungsbebauung



L359 Blick Richtung Osten



L359 Blick Richtung Westen

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:  
ca. 27 m

mittlere Tiefe:  
ca. 34 m

Grundstücksgröße:  
insgesamt 907 m<sup>2</sup>

Garten mit Südausrichtung, unverbaubare Aussicht zu den landwirtschaftlichen Flächen

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; klassifizierte Straße (Landesstraße L359); Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten im Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung der Wohnhäuser zu den Nachbargrundstücken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 09.01.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

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 auftragsgemäß nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 22.10.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bergisch Neukirchen, Blatt 4495, folgende Eintragung:

**Zwangsversteigerungsvermerk;** eingetragen am 22.10.2024

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

Herrschvermerke: keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind gemäß Recherchen nicht vorhanden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält in Bezug auf das zu bewertende Grundstück keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

### 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 Vorhaben ist nach vorliegenden Informationen aus der Bauakte nach **§ 35 Abs. 2 BauGB** zu beurteilen. Nach § 35 (2) können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange<sup>5</sup> nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Baugenehmigung zur Errichtung von 2 Einfamilien Doppelhäusern wurde am 17.12.2019 erteilt. Die Nachtragsgenehmigung für die Teilunterkellerung beider Häuser erfolgte mit Datum vom 16.11.2020. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.<sup>6</sup>

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit zwei Einfamilien Doppelhaushälften mit jeweils zwei im Erdgeschoss integrierten Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich darüber hinaus insgesamt 4 Pkw-Stellplätze im Freien. Die linke Haushälfte (Nr. 61) wird zum Stichtag vom Eigentümer bewohnt. Die rechte Haushälfte (Nr. 61a) ist zum Stichtag vorwiegend im Innenausbau und hinsichtlich der Außenanlagen noch nicht fertiggestellt und nicht bewohnt.

---

<sup>5</sup> z. B. Darstellung im FNP und Landschaftsplan, eine Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten ist

<sup>6</sup> Schreiben TBL vom 10.01.2025

### 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 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 Einfamiendoppelhaus Nr. 61 und 61a

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<b>Einfamilienhäuser</b> , ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig zzgl. Staffelgeschoss; teilunterkellert; Flachdach; einseitig angebaut; im Erdgeschoss teilintegrierte Garagen
Baujahr:	<b>ca. 2023/25</b> (Beginn ca. 2021, Einzug linke Haushälfte geschätzt 2023); nach Auskunft des Bauamtes liegen zum Stichtag und bis zum Zeitpunkt der Gutachtenfertigung weder eine Baubeginnsanzeige noch eine Fertigstellungsbescheinigung vor. Das Baujahr für die zum Stichtag noch nicht fertiggestellte rechte Haushälfte (Nr. 61a) wird für die Wertermittlung mit 2025 angenommen.
Energieeffizienz:	Der Sachverständigen liegt ein Entwurf zum EnEV-Nachweis vom 27.07.2020 vor. Dieser weist für das Objekt einen Endenergiebedarf von 46,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a) und damit die Energieeffizienzklasse „A“ aus.
Außenansicht:	insgesamt weiß verputzt; strukturierte Fensterumrandungen in anthrazit

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (je Haushälfte, vgl. Anlage 5 u. 6)

#### Kellergeschoss (lichte Raumhöhe 2,40 m, gem. Zeichnung Bauakte):

Flur, Hausanschluss-/ Heizungsraum, 2 Kellerräume

#### Erdgeschoss (lichte Raumhöhe ca. 2,70 m, gem. Zeichnung Bauakte):

Diele, Gäste-WC, Hauswirtschafts-/ Abstellraum, Wohn-/ Esszimmer mit integrierter Küche; zwei Einzelgaragen mit direktem Zugang von der Diele

#### Obergeschoss (lichte Raumhöhe ca. 2,70 m, gem. Zeichnung Bauakte):

Flur, 1 bzw. 2 Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, 2 Bäder, Ankleidezimmer bzw. Gästezimmer

#### Staffelgeschoss (lichte Raumhöhe ca. 2,70 m, gem. Zeichnung Bauakte):

Gäste-/ Wohnzimmer, Duschbad, Dachterrasse

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton (gem. Angabe als sogen. „weiße Wanne“ ausgeführt)
Umfassungswände:	Mauerwerk 17,5 cm + 20 cm Wärmedämmputz
Innenwände:	<u>tragende Innenwände:</u> Mauerwerk  <u>nichttragende Innenwände:</u> vorwiegend Ständerwerkskonstruktion (Gipskarton, Metallständerwerk)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> U-Förmige Treppen aus Stahlbetonfertigelementen, ohne Treppengeländer  <u>linke Haushälfte:</u> Treppen mit großformatigem (fugenlosem) Fliesenbelag in Marmoroptik  <u>rechte Haushälfte:</u> Rohbeton, ohne Belag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Aluminium mit seitlichen Glaselementen (übergroße Tür in schwerer Ausführung), Fingerprint-Türöffner
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Stahlbeton  <u>Dachform:</u> Flachdächer

Dacheindeckung:

Bitumendachbahnen; Dämmung mit Hartschaumplatten (Styrodur, gem. Angabe)

### 3.3 Allgemeine Ausstattung linke Haushälfte (Nr. 61)

Die nachfolgende Beschreibung entspricht den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung.

#### 3.3.1 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung (jedoch ohne Abdeckungen); je Raum mehrere Lichtauslässe; tlw. Deckeneinbauleuchten; je Raum mehrere Steckdosen; Anschlüsse für Klimaanlage vorbereitet; Sicherungskasten im Kellergeschoss
Heizung:	Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik (Gastherme Fabr. Wolf); Fußbodenheizung in allen Etagen einschl. Keller und Garagen
Warmwasserversorgung:	zentral über Solarkollektoren mit zusätzlicher E-Unterstützung durch Vaillant e-Block, Warmwasserspeicher mit 915 Liter Fassungsvermögen

#### 3.3.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand linke Haushälfte (Nr. 61)

Bodenbeläge:	schwimmender (Heiz-)Estrich, großformatige Feinsteinzeugplatten in Marmoroptik (1,60 x 3,20 m)
Wandbekleidungen:	vorw. glatter Putz gestrichen, tlw. gespachtelte Lack-Oberflächen  Bäder mit großformatigen Feinsteinzeugplatten in Marmoroptik (1,60 x 3,20 m), größtenteils raumhoch
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, tlw. gespachtelte Lackoberflächen mit umlaufenden Stuckfriesen
Fenster:	größtenteils bodentiefe Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung (Fabr. Schüco), zur Straße mit Schallschutzverglasung; große Schiebeelemente im Wohnzimmer; Rollläden mit elektrischem Antrieb
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> glatte Türen aus Holz, weiß lackiert; Holzzargen, Messingbeschläge

sanitäre Installation:	<p><u>Gäste-WC:</u> wandhängendes WC, Handwaschbecken</p> <p><u>Kinderbad (innenliegend):</u> wandhängendes WC, Waschbecken; Wannenanschlüsse nur vorgerichtet</p> <p><u>Elternbad:</u> bodengleiche Dusche (Abtrennung fehlt); Anschlüsse für WC, Waschbecken und Badewanne nur vorgerichtet</p> <p><u>Gästebad Staffelgeschoss</u> bodengleiche Dusche (Abtrennung fehlt), wandhängendes WC (WC-Sitz und Drückerplatte fehlen), Waschbecken</p> <p>Waschmaschinenanschluss im Abstellraum EG</p> <p><u>Duschbad im Keller</u> vorgerichtet, d. h. Geberit-Installationselemente für WC und Waschbecken sowie Anschlüsse für Dusche vorhanden</p>
Küchenausstattung:	<p>alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden; Anschlüsse für Kochinsel vorgerichtet</p> <p>Installationsleitungen für den möglichen Einbau einer Küche im Staffelgeschoss im Installationsschacht vorhanden</p>
Kellerräume:	Wände verputzt, schwimmender (Heiz-)Estrich, Kunststoffsterrahmen (Fensterflügel fehlen tlw.); nicht tragende Innenwände aus Gipskartonständerwerk
Grundrissgestaltung und Ausstattung:	individuell
Ausstattungsstandard (gem. ImmoWertV):	<b>3,9</b>
wirtschaftliche Wertminderungen:	Rest-/ Fertigstellungsarbeiten

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

besondere Bauteile:	gartenseitiges Flachdach als Dachterrasse
besondere Einrichtungen:	offener Kamin mit außenliegendem Edelstahlrohr
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	<p>Offensichtlich erkennbar und auf Nachfrage benannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• drei gerissene Bodenplatten</li> <li>• tlw. unsaubere Malerarbeiten an der Fassade, insbesondere an den Fensterumrandungen</li> </ul>

Fertigstellungs-/ Restarbeiten:

Darüber hinaus besteht zum 1. Besichtigungstermin (Stichtag) folgender, offensichtlich erkennbarer Fertigstellungsbedarf:

im Kellergeschoss fehlen im Wesentlichen:

- Wand-/ Bodenbelag
- Innentüren
- Duschbad Installationsverkleidung, Fliesen, Sanitärgegenstände und Armaturen (bisher nur Installationswände vorgerichtet)
- Elektrofertiginstallation im Sicherungskasten
- Stromzähler
- tlw. Fensterflügel in den Fensterrahmen

im Erdgeschoss fehlen:

- Fußleisten
- Schalter- und Steckdosenabdeckungen
- Kaminverkleidung (nur Gipskarton o.ä. vorh. )

im Obergeschoss fehlen:

- Fußleisten
- Absturzgitter vor bodentiefem Kinderzimmerfenster
- Kinderbad: Wanne einschl. Armaturen
- Elternbad: Duschtrennung, WC einschl. Drückerplatte, Waschbecken einschl. Armaturen (nur Anschlüsse vorgerichtet, Badewanne (Armaturen und Abwasseranschluss vorh.)

im Staffelgeschoss fehlen:

- Fußleisten
- Gästebad: WC-Sitz, Drückerplatte und Duschtrennung, Armaturen am Waschbecken
- Belag auf der Dachterrasse
- Absperrgitter zum straßenseitigen Flachdach

Sonstiges:

- tlw. fehlende Außenfensterbänke
- Treppenhandlauf/ Geländer fehlen in allen Etagen
- Klimaanlage nur Installationsleitungen vorbereitet
- Türklingel und Außenbeleuchtung

**Die Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Darüber hinaus wird auf die Beschreibungen unter 3.3.2 und die ausführliche Fotoanlage verwiesen.**

Allgemeinbeurteilung:

Es handelt sich um ein sehr großzügiges und sehr individuell gestaltetes Einfamilienhaus. Der bauliche Zustand ist, soweit augenscheinlich erkennbar, als gut und hochwertig zu bezeichnen. Es besteht der vorgenannte Fertigstellungsbedarf.

### 3.4 Garage linke Haushälfte (Haus Nr. 61)

Die Haushälfte verfügt über zwei zum Teil in das Gebäude integrierte Einzelgaragen.

Konstruktionsweise:	massiv, Mauerwerk mit Wärmedämmputz, nicht unterkellert, begehbare Beton-Flachdach (wärmegeklämt) mit Bitumeneindeckung
Abmessungen	<u>lichte Innenmaße:</u> Garage 1 (rechts): ca. 3,50 m x 6,00 m Garage 2 (links): ca. 3,50 m x 5,63 m
Ausstattung:	elektrische Sektionaltore, Estrich, Fußbodenheizung, Tür zur Diele
Fertigstellungs-/ Restarbeiten:	Soweit offensichtlich erkennbar fehlt im Wesentlichen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Oberputz außen</li><li>• Bodenbelag (z. B. Beschichtung)</li></ul>

### 3.5 Außenanlagen linke Haushälfte (Haus Nr. 61)

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz: Gas, Wasser, Strom, Telefon, Kanalanschluss

befestigte Stellplatzfläche/ Vorgarten:	Betonsteinpflaster
Terrasse gartenseitig:	großformatige Natursteinplatten auf Magerbeton verlegt (ca. 100 m <sup>2</sup> , grob ermittelt)
Gartenanlagen und Pflanzungen:	Rasenfläche
Geländeabfangung:	Beton-L-Steine
Einfriedung:	auf der Ostseite Doppelstabmattenzaun mit Sichtschutzeinlagen (Nachbar), auf der Südseite nicht vorhanden
Sonstiges:	in die Terrasse eingelassenes Kunststoffschwimmbecken 7 m x 4 m, technische Anlagen konnten nicht übergeprüft werden, Pumpen, Filter etc. gemäß Angabe vorhanden und funktionstüchtig
Fertigstellungs-/ Restarbeiten:	Soweit offensichtlich erkennbar fehlen im Wesentlichen zum Zeitpunkt der Besichtigungen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Einfriedung Südseite</li><li>• Außenleuchten</li><li>• Terrassenbelag im nördlichen Bereich (ca. 6 m<sup>2</sup>)</li><li>• Verkleidung/ Putz und Abdeckung bzw. Geländer an der Abgrabung vor dem Kellerfenster</li><li>• laut Naturschutzausgleich geforderte Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenze (s. Anlage 9)</li></ul>

### 3.6 Allgemeine Ausstattung rechte Haushälfte (Nr. 61a)

Die nachfolgende Beschreibung entspricht den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung.

Die rechte Haushälfte ist spiegelbildlich in etwa baugleich mit der linken Haushälfte. Es gibt einige Abweichungen hinsichtlich der Raumaufteilung im Erd- und Obergeschoss. Das Gebäude ist zum Stichtag, insbesondere bezüglich des Ausbaus und der gartenseitigen Außenanlagen nicht fertiggestellt.

#### 3.6.1 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Elektrohrinstallation im EG, OG und SG weitestgehend vorhanden, je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Anschlüsse für Klimaanlage vorge richtet; Sicherungs-/ Zählerkasten <u>nicht</u> vorhanden
Heizung:	Heizung/ Wärmeerzeuger nicht vorhanden; Rohre für Fußbodenheizung unter dem Estrich (im EG, OG, SG) verlegt, Verteilerkästen im EG, OG und SG vorhanden
Warmwasserversorgung:	nicht vorhanden

#### 3.6.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand rechte Haushälfte (Nr. 61a)

Die nachfolgende Beschreibung entspricht den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung.

Bodenbeläge:	schwimmender (Heiz-)Estrich, ohne Belag
Wandbekleidungen:	vorw. glatter Putz, Wände weitestgehend für einen Anstrich vorbereitet und gespachtelt (gemäß Eigentümeran gabe in Q3 Qualität)
Deckenbekleidungen:	Deckenflächen gespachtelt
Fenster:	größtenteils bodentiefe Fenster aus Kunststoff mit Drei fachverglasung (Fabr. Schüco), zur Straße mit Schallschutzverglasung; große Schiebeelemente im Wohnzimmer; Rollläden mit elektrischem Antrieb
Türen:	<u>Haustür:</u> vorhanden, wie Haus Nr. 61  <u>Zimmertüren:</u> nicht vorhanden

sanitäre Installation:	<p><u>Gäste-WC:</u> Geberit-Installationselemente für wandhängendes WC und Waschbecken vorhanden, weitestgehend fertig mit Gipskartonplatten verkleidet</p> <p><u>Kinderbad:</u> Geberit-Installationselemente für wandhängendes WC, weitestgehend fertig mit Gipskartonplatten verkleidet; Anschlüsse für Waschbecken und Dusche vorgerichtet</p> <p><u>Elternbad (innenliegend):</u> Geberit-Installationselemente für wandhängendes WC, weitestgehend fertig mit Gipskartonplatten verkleidet; Anschlüsse für Waschbecken, Dusche und Abluftventilator vorgerichtet</p> <p><u>Gästebad Staffelgeschoss:</u> Geberit-Installationselemente für wandhängendes WC, weitestgehend fertig mit Gipskartonplatten verkleidet; Anschlüsse für Waschbecken und Dusche vorgerichtet</p>
Küchenausstattung:	alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorgeordnet, Anschlüsse für Kochinsel im Boden
Kellerräume:	Wände und Böden in Rohbeton, keine Installationsleitungen (Strom/ Wasser etc.) vorhanden
wirtschaftliche Wertminderungen:	Rest-/ Fertigstellungsarbeiten

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

besondere Bauteile:	gartenseitiges Flachdach als Dachterrasse
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	<p>Offensichtlich erkennbar und auf Nachfrage benannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tlw. unsaubere Malerarbeiten an der Fassade, insbesondere an den Fensterumrandungen</li> <li>• Fassadenverschmutzungen mit Algenbildung an den Brüstungswänden der Dachterrasse</li> </ul>
Fertigstellungs-/ Restarbeiten:	<p>Darüber hinaus besteht zum Stichtag folgender, offensichtliche erkennbarer <u>Fertigstellungsbedarf</u>:</p> <p><u>Im Kellergeschoss fehlen im Wesentlichen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Innenputz</li> <li>• schwimmender Estrich (als Heizestrich geplant)</li> <li>• Installationsleitungen</li> <li>• Elektroleitungen</li> <li>• Wärmeerzeuger/ Heizungsanlage</li> <li>• Wand-/ Bodenbeläge</li> <li>• Innentüren</li> </ul>

- Sicherungs-/ Zählerkasten (damit u.a. auch die Elektrofertiginstallation für die oberen Etagen)
- Fensterflügel in den Fensterrahmen

#### Im Erdgeschoss fehlen im Wesentlichen:

- Wand-/ Bodenbeläge komplett
- Deckenanstrich
- Elektrofertiginstallation (z. B. Schalter- und Steckdosen)
- Sanitäröbjekte und Armaturen einschl. Wand-/ Bodenbelag im Gäste-WC

#### Im Obergeschoss fehlen im Wesentlichen:

- Wand-/ Bodenbeläge komplett
- Deckenanstrich
- Elektrofertiginstallation (z.B. Schalter- und Steckdosen)
- Sanitäröbjekte im Kinderbad und Armaturen einschl. Wand-/ Bodenbelag
- Sanitäröbjekte im Elternbad und Armaturen einschl. Wand-/ Bodenbelag
- Absturzgitter vor bodentiefem Kinderzimmerfenster

#### Im Staffelgeschoss fehlen im Wesentlichen:

- Trennwand zum Treppenhaus
- Wand-/ Bodenbeläge komplett
- Deckenanstrich
- Elektrofertiginstallation (z.B. Schalter- und Steckdosen)
- Sanitäröbjekte im Gästebad und Armaturen einschl. Wand-/ Bodenbelag
- Absperrgitter zum straßenseitigen Flachdach

#### Sonstiges:

- tlw. fehlende Außenfensterbänke
- Belag auf den Treppenstufen und Treppenhandlauf/ Geländer fehlen in allen Etagen
- Klimaanlage und Außenbeleuchtung nur Installationsleitungen vorbereitet

**Die Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Darüber hinaus wird auf die Beschreibungen unter Pkt. 3.6.2 und die ausführliche Fotoanlage verwiesen.**

#### Allgemeinbeurteilung:

Es handelt sich um ein sehr großzügiges und im Innenausbau sowie den Außenanlagen nicht fertiggestelltes Einfamilienhaus mit Gestaltungsspielraum und Erstrnutzervorteil. Der bauliche Zustand ist, soweit augenscheinlich erkennbar, als gut zu bezeichnen. Es besteht der vorgenannte Fertigstellungsbedarf.

### 3.7 Garage rechte Haushälfte (Haus Nr. 61a)

Die Haushälfte verfügt über zwei zum Teil in das Gebäude integrierte Einzelgaragen.

Konstruktionsweise:	massiv, Mauerwerk mit Wärmedämmputz, nicht unterkellert, begehbare Beton-Flachdach (wärmegeklämt) mit Bitumeneindeckung
Abmessungen	<u>lichte Innenmaße:</u> Garage 1 (rechts): ca. 3,50 m x 6,00 m Garage 2 (links): ca. 3,50 m x 5,63 m
Ausstattung:	elektrische Sektionaltore, Rohbeton, Türöffnung zur Diele bzw. zum Hauswirtschaftsraum
Fertigstellungs-/ Restarbeiten:	Soweit offensichtlich erkennbar fehlt zum Stichtag im Wesentlichen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Oberputz außen</li><li>• Deckenputz innen</li><li>• Estrich</li><li>• Torsturz zu hoch (s. Foto)</li></ul>

### 3.8 Außenanlagen rechte Haushälfte (Haus Nr. 61a)

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz: Gas, Wasser, Strom, Telefon, Kanalanschluss

befestigte Stellplatzfläche/ Vorgarten:	Betonsteinpflaster
Terrasse gartenseitig:	nicht vorhanden
Gartenanlagen und Pflanzungen:	Erde/ Mutterboden
Geländeabfangung:	Beton-L-Steine
Einfriedung:	nicht vorhanden
Fertigstellungs-/ Restarbeiten:	Soweit offensichtlich erkennbar fehlt zur 1. Ortsbesichtigung (Stichtag) und bei der Nachbesichtigung im Wesentlichen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Terrassen-/ Wegebefestigungen gartenseitig</li><li>• gärtnerische Anlagen</li><li>• Einfriedung</li><li>• Außenleuchten</li><li>• laut Naturschutzausgleich geforderte Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenze (s. Anlage 9)</li></ul>

## 4 Angewandte Berechnungsgrundlagen und verwendete Unterlagen

Die nachfolgend aufgeführten Daten wurden in Anlehnung an die BauNVO, die Wohnflächenverordnung (WoFIV), die DIN 283 und die DIN 277-1:2005-02, 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 und nicht für mietrechtliche Vereinbarungen dienen.

### 4.1.1 Bebaute Fläche (gerundet ca.)

Mit aufstehenden Gebäuden<sup>7</sup> bebaute Flächen:

Gebäudehälfte links inkl. teilintegrierten Garagen	174 m <sup>2</sup>
Gebäudehälfte rechts inkl. teilintegrierten Garagen	174 m <sup>2</sup>
bebaute Fläche gesamt	<b>348 m<sup>2</sup></b>

### 4.1.2 Grundflächenzahl (GRZ)

348 m<sup>2</sup> / 907 m<sup>2</sup> **0,4**

### 4.1.3 Wohnfläche (vgl. Anlage 7, gerundet ca.)

Gebäudehälfte links (Nr. 61)	262 m <sup>2</sup>
inkl. Abstellraum im EG und Dachterrasse zu 25 %	262 m <sup>2</sup>
Gebäudehälfte rechts (Nr. 61a)	262 m <sup>2</sup>
inkl. Abstellraum im EG und Dachterrasse zu 25 %	262 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche</b>	<b>524 m<sup>2</sup></b>

### 4.1.4 Nutzflächen (vgl. Anlage 7, gerundet ca.)

Gebäudehälfte links (Nr. 61)	
Garagen	40 m <sup>2</sup>
Kellerräume	85 m <sup>2</sup>
Gebäudehälfte rechts (Nr. 61a)	
Garagen	40 m <sup>2</sup>
Kellerräume	85 m <sup>2</sup>
Summe Nutzflächen	<b>250 m<sup>2</sup></b>

<sup>7</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.

#### 4.1.5 Bruttogrundflächen (DIN 277-1:2005-2, vgl. Anlage 8 gerundet ca.)

Gebäudehälfte links (Nr. 61)	<b>451 m<sup>2</sup></b>
Anteil Garage außerhalb des Gebäudes	<b>33 m<sup>2</sup></b>
Gebäudehälfte rechts (Nr. 61a)	<b>451 m<sup>2</sup></b>
Anteil Garage außerhalb des Gebäudes	<b>33 m<sup>2</sup></b>

#### 4.1.6 Gesamtnutzungsdauer

In Anlehnung an das Bewertungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses und der AGVGA wird die Gesamtnutzungsdauer für die Einfamiliendoppelhäuser mit **80 Jahren** angesetzt.

#### 4.1.7 Restnutzungsdauer/ Alterswertminderung

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

##### Gebäudehälfte links Nr. 61

Die Restnutzungsdauer ergibt sich im vorliegenden Fall, dem Bewertungsmodell entsprechend, aus der Gesamtnutzungsdauer abzgl. Alter (hier unterstellt 2 Jahre aufgrund des Zeitpunkts der unterstellten Fertigstellung bzw. des Einzugs) mit **78 Jahren**.

##### Gebäudehälfte rechts Nr. 61a

Die Restnutzungsdauer wird mit **80 Jahren** auf den unterstellten Zeitpunkt der Fertigstellung im Jahr 2025 abgestellt.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 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 von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

## 5.2 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit zwei Einfamilien Doppelhaushälften bebaute Grundstück in 51381 Leverkusen, Wuppertalstraße 61/61a zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	<b>lfd. Nr. 2</b>	
Bergisch Neukirchen	<b>4495</b>		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Bergisch Neukirchen	12	873	470 m <sup>2</sup>
		874	437 m <sup>2</sup>

Fläche insgesamt:

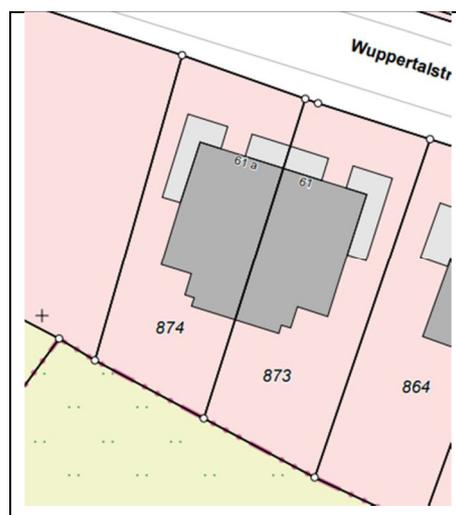
**907 m<sup>2</sup>**

### Anmerkung:

Da die beiden Flurstücke unter einer laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 4495 geführt werden, handelt es sich im Rechtssinne um ein Grundstück. Daraus ergibt sich der Auftrag die bebauten Flurstücke für die Zwangsversteigerung als ein Grundstück zu bewerten. Die nachfolgende Aufteilung erfolgt rein fiktiv und aus bewertungstechnischen Gründen. **Der Verkehrswert des Grundstücks ergibt sich aus der Summe der Einzelwerte.**

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung zunächst in Teilgrundstücke aufgeteilt. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. Abschließend wird der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
<b>Nr. 61</b> linke Haushälfte Flurstück <b>873</b>	Einfamilienhäusern	470 m <sup>2</sup>
<b>Nr. 61a</b> rechte Haushälfte Flurstück <b>874</b>	Einfamilienhaus	437 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen		907 m <sup>2</sup>



### 5.3 Methodische Vorgehensweise

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei zum Bewertungsstichtag nicht fertig gestellte Einfamilien Doppelhäuser. Baubeginn war gemäß Recherche und Eigentümerangabe ca. 2021.

Die linke Haushälfte Nr. 61 ist soweit fertiggestellt, dass sie weitestgehend bewohnbar ist. Hier sind noch Restarbeiten im Innen- und Außenbereich zu erledigen (vgl. Pkt. 3.3.3).

Bei der rechten Haushälfte Nr. 61a fehlen im Wesentlichen noch der Innenausbau, d. h. Wand-, Boden-, Deckenbeläge, Sanitärgegenstände, Elektrofertiginstallationen, Wärmerezeuger und der Ausbau der Kellerräume (vgl. Pkt. 3.6.3), sowie die Außenanlagen.

Für diese Objektart bzw. -situation liegen keine unmittelbaren Vergleichskaufpreise und -objekte vor. Auch die Daten für das Sach- und Ertragswertverfahren werden üblicherweise aus Kaufpreisen für Gebrauchtimmobilien ohne wesentliche besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, zu denen auch derartige Zustandsbesonderheiten zählen, abgeleitet.

In dieser Wertermittlung werden deshalb die vorläufigen Verfahrenswerte und die sonstigen Wertermittlungsdaten zunächst unter der (fiktiven) Annahme ermittelt, dass das Bewertungsobjekt vollständig und mängelfrei fertiggestellt ist. Dabei wird von einem vorwiegend gehobenen Ausstattungsstandard ausgegangen.

Die mit der Fertigstellung der Gebäude verbundenen Kosten führen zu einem Wertabschlag, der als sogenanntes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (§ 8 (3) ImmoWertV) am Ende der Wertermittlungsverfahren in Anzug gebracht wird.

Da diese Kosten ohne örtliches Aufmaß oder einer detaillierten Kostenschätzung auf der Basis konkrete Handwerkerangebote nur sehr ungenau geschätzt werden können, werden zur Ermittlung eines marktkonformen Wertabschlags zunächst die in [3] veröffentlichten Vergleichswerte, die sich auf Einzelgewerke beziehen, zu Grunde gelegt. Anschließend erfolgt eine sachverständige Einschätzung des prozentualen Anteils der noch nicht fertiggestellten Bauteile mittels der NHK-Wägungsanteile. Daraus wird der marktkonforme Wertabschlag für die Objektbesonderheiten sachverständig abgeleitet.

#### Hinweis zur Wertermittlung Gebäudehälfte rechts Nr. 61a:

Die im Verhältnis zum vorläufigen Sachwert extrem hohen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale führen zu einem sogen. Residualwertverfahren mit ungünstiger Fehlerfortpflanzung. Im vorliegenden Fall ist es jedoch erforderlich, die Wertermittlung zunächst auf einen fiktiven, weit vom tatsächlich zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Grundstückszustand abweichenden Zustand abzustellen. Anschließend sind die besonderen Eigenschaften des Objektes zu berücksichtigen und durch Nachvollziehung der Nutzungsüberlegungen eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers in ihrem Werteeinfluss zu berücksichtigen. Da die Wertansätze begründet und nachvollziehbar dargelegt wurden (d. h. nicht rein spekulativ sind) und auf die gewöhnlichen Verhältnisse des Grundstücksmarktes (d. h. nicht auf die eines Investors) abgestellt wurden, kann der Verkehrswert mittels des Residualwertes genau genug geschätzt werden.

## 5.4 Bodenwertermittlung

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 13 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts.

Grundsätzliches Merkmal für die Bewertung eines Grundstücks ist seine Qualität. Diese ergibt sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen und den tatsächlichen Eigenschaften unter Berücksichtigung der Erschließung. Das Bewertungsgrundstück ist nach § 35 (2) BauGB bebaubar, die Erschließung ist über die Wuppertalstraße gesichert.

### 5.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der zonale **Bodenrichtwert** (Nr. 8180, Am Arenzberg, Am Hofacker) beträgt **510,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	abgabefrei
Zahl der Vollgeschosse	=	I-II
Ergänzende Nutzung	=	Ein- und Zweifamilienhäuser
Grundstücksfläche	=	750 m <sup>2</sup>

### 5.4.2 Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück linke Haushälfte 61 (Flst. 873)

#### 5.4.2.1 Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	12.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	II
Nutzung:	=	Einfamilienhäuser, DHH
Grundstücksfläche	=	470 m <sup>2</sup>

#### 5.4.2.2 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 12.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

**B01** zeitliche Anpassung

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung lagen der Unterzeichnerin bereits Hinweise vor, dass sich die Bodenrichtwerte in Leverkusen zum 01.01.2025 nicht verändern. Daher ist keine zeitliche Anpassung nicht erforderlich.

**B02** Lageanpassung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 (2) BauGB<sup>8</sup>, unmittelbar an der stark befahrenen Landstraße und ist im Gegensatz zu den umliegenden Grundstücken der Richtwertzone (Am Arenzberg und Am Hofacker) wesentlich stärker durch Verkehrsimmissionen belastet (vgl. Abb. unter Pkt. 2.1.2). Dieser Lagenachteil wird, jedoch unter Würdigung des Vorteils durch die unverbaubare Aussichtlage auf der Südseite, sachverständig durch einen Abschlag i. H. von **-10 %** gewürdigt.

**B03** Größenanpassung

Die Bewertungsteilfläche ist mit 470 m<sup>2</sup> kleiner als das Richtwertgrundstück, weshalb in Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses eine Anpassung mit (0,99/0,90) **1,10** erfolgt.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>510,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.02.2025	× 1,00	B01

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	gute Lage	Immissionen, Aussicht	× 0,90	B02
Fläche (m <sup>2</sup> )	750	470	× 1,10	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>504,90 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>505,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 470 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert Flst. 873</b>	= 237.350,00 € <b>rd. 237.000,00 €</b>	

<sup>8</sup> Hier werden z. B. Maßnahmen zum Ausgleich in die Natur gefordert.

#### 5.4.3 Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück rechte Haushälfte 61a (Flst. 874)

#### 5.4.4 Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	12.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	II
Nutzung:	=	Einfamilienhäuser/ DHH
Grundstücksfläche	=	437 m <sup>2</sup>

#### 5.4.5 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 12.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

#### **B01** zeitliche Anpassung

s. o.

#### **B02** Lageanpassung

s. o.

#### **B03** Größenanpassung

Die Bewertungsteilfläche ist mit 437 m<sup>2</sup> kleiner als das Richtwertgrundstück, weshalb in Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses eine Anpassung mit (1,00/0,90) **1,11** erfolgt.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>510,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.02.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	AB, Immissionen, Aus- sicht	× 0,90	
Fläche (m <sup>2</sup> )	750	437	× 1,11	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bo- denrichtwert			= <b>509,49 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= <b>509,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		× 437 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert Flst. 874		= 222.433,00 € <b>rd. 222.000,00 €</b>	

#### 5.4.6 Gesamtbodenwert des Grundstücks

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2025 insgesamt **459.000,00 €**.

## 5.5 Sachwertermittlung für das Teilgrundstück linke Haushälfte 61 (Flst. 873)

### 5.5.1.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.5.2 Eingangswerte für das Sachwertverfahren<sup>9</sup>

s. *Original-Gutachten*

#### 5.5.2.1 Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (§8(3) ImmoWertV 21)

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

In diesem Gutachten können die Auswirkungen insbesondere der Fertigstellungserfordernissen auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Sachverständige die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustands nur überschlägig schätzen kann, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Die Angaben in dieser Wertermittlung sind allein auf Grund einer Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenberechnung angesetzt.

#### Mängel/ Schäden

Die Wertminderung für die schadhafte(n) Bodenplatte(n) und ggf. erforderliche Instandsetzungen wird mit pauschal rund **3.000,00 €** in Ansatz gebracht.

#### Fertigstellungs-/ Restarbeiten

Nach dem vorläufig ermittelten marktangepassten Sachwert für ein fiktiv fertiggestelltes und mangelndes Objekt wird der geschätzte Werteeinfluss der noch zu tätigen Investitionen als BoG wertmindernd berücksichtigt. Hierzu wird u. a. auf die Punkte 3.3.3, 3.4 und 3.5 in diesem Gutachten verwiesen.

Der Ansatz der geschätzten Wertminderung entspricht nicht den tatsächlichen Kosten, sondern berücksichtigt vielmehr die diesbezüglichen Auswirkungen auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussung durch den Fertigstellungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen oder Handwerkerangeboten beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D. h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufpreisentscheidung einschätzt und in die Kaufpreisvorstellungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Fertigstellung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z. B. aufgrund abweichender Ausführung/ Ausstattung, allg. Preissteigerung).

---

<sup>9</sup> Erläuterung der Begriffe s. Glossar

5.5.2.2 Sachwertberechnung, linke Haushälfte Nr. 61

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garagen
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	983,00 €/m <sup>2</sup> BGF	750,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	451,00 m <sup>2</sup>	33,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	15.000,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	458.333,00 €	24.750,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 12.02.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100	184,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	846.541,05 €	45.713,25 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	846.541,05 €	45.713,25 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		78 Jahre	78 Jahre
• prozentual		2,50 %	2,50 %
• Faktor	x	0,975	0,975
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	825.377,52 €	44.570,42 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>	rd.	<b>869.948,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>35.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>904.948,00 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>237.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>1.141.948,00 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,90</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>1.027.753,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>65.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>962.753,00 €</b>
	rd.	<b>963.000,00 €</b>

Vergleichswert ohne BoG (rd. 1.028.000,00 €)

Bodenwertanteil	23 %
Quadratmeterpreis bei 262 m <sup>2</sup> Wohnfläche	3.924,00 €
Abschlag BoG Fertigstellungs-/ Restarbeiten u.a. bezogen auf den Zeitwert der baulichen Anlagen <sup>10</sup>	7,2 %

<sup>10</sup> 65.000,00 € / 904.948,00 €

## 5.1 Sachwertermittlung für das Teilgrundstück linke Haushälfte 61a (Flst. 874)

### Vorbemerkung:

Es wird ein fertiggestelltes Einfamilienwohnhaus mit zeitgemäßer und im Durchschnitt gehobener Ausstattung unterstellt.

#### 5.1.1 Eingangswerte für das Sachwertverfahren<sup>11</sup>

s. *Original-Gutachten*

##### 5.1.1.1 Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (§8(3) ImmoWertV 21)

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

In diesem Gutachten können die Auswirkungen insbesondere der Fertigstellungserfordernissen auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden.

#### Mängel/ Schäden

Beseitigung und Instandsetzung sind in den Fertigstellungskosten berücksichtigt.

#### Fertigstellungs-/ Restarbeiten

Nach dem vorläufig ermittelten marktangepassten Sachwert für ein fiktiv fertiggestelltes und mängelfreies Objekt wird der geschätzte Werteinfluss der noch zu tätigen Investitionen als BoG wertmindernd berücksichtigt. Hierzu wird u. a. auf die Punkte 3.6.3, 3.7 und 3.8 in diesem Gutachten verwiesen.

Der Ansatz der geschätzten Wertminderung entspricht nicht den tatsächlichen Kosten, sondern berücksichtigt vielmehr die diesbezüglichen Auswirkungen auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussung durch den Fertigstellungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen oder Handwerkerangeboten beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D. h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufpreisentscheidung einschätzt und in die Kaufpreisvorstellungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Fertigstellung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z. B. aufgrund abweichender Ausführung/ Ausstattung, allg. Preissteigerungen).

---

<sup>11</sup> Erläuterung der Begriffe s. Glossar

5.1.1.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus 61a	Garagen
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	972,00 €/m <sup>2</sup> BGF	630,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	451,00 m <sup>2</sup>	33,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	10.000,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	448.372,00 €	20.790,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 12.02.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100	184,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	828.143,08 €	38.399,13 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	828.143,08 €	38.399,13 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		80 Jahre	80 Jahre
• prozentual		0 %	0 %
• Faktor	x	1,0	1,0
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	828.143,08 €	38.399,13 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>866.542,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>25.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>891.542,00 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>222.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>1.113.542,00 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,95</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>1.057.865,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>237.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>820.865,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>821.000,00 €</b>

Vergleichswert ohne BoG (rd. 1.058.000,00 €)

Bodenwertanteil	21 %
Quadratmeterpreis bei 262 m <sup>2</sup> Wohnfläche	4.038,00 €
Abschlag BoG Fertigstellungs-/ Restarbeiten u.a. bezogen auf den Zeitwert der bauliche Anlagen <sup>12</sup>	26,6 %

<sup>12</sup> 237.000,00 € / 891.542,00 €

## 5.2 Zusammenstellung der Einzelwerte

Die Einzelwerte der Bewertungsteilbereiche und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Bezeichnung	Nutzung/Bebauung	GS-Fläche	Teilgrundstückswert
linke Haushälfte 61	Einfamilienhaus	470,00 m <sup>2</sup>	963.000,00 €
rechte Haushälfte 61a	Einfamilienhaus	437,00 m <sup>2</sup>	821.000,00 €
<b>Summe Verkehrswert</b>		907,00 m <sup>2</sup>	<b>1.784.000,00 €</b>
BoG gesamt			302.000,00 €
Wert ohne BoG			2.086.000,00 €

Vergleichswert ohne BoG (fiktiv fertiggestellt, rd. 2.086.000,00 €)

Bodenwertanteil (459.000,00 €)	22%
Quadratmeterpreis bei 524 m <sup>2</sup> Wohnfläche	3.981,00 €
Anteil BoG bezogen auf den Gesamtwert	14,7 %

### 5.3 Ertragswertermittlung zur Plausibilisierung (rein nachrichtlich)

#### 5.3.1 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.

### 5.3.2 Eingangswerte für das Ertragswertverfahren<sup>13</sup>

s. *Original-Gutachten*

#### 5.3.2.1 Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (§8(3) ImmoWertV 21)

s. Sachwertverfahren

#### 5.3.3 Ertragswertberechnung

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>81.174,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>10.789,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>70.385,00 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>3,20 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>79</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>28,655</b>
<b>kapitalisierter jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>2.016.882,00 €</b>
<b>abgezinster Bodenwert</b> (0,083 x 459.000,00 €)	+	<b>38.097,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>	=	<b>2.054.979,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>302.000,00 €</b>
<b>Ertragswert des Grundstücks</b>	=	<b>1.752.979,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>1.750.000,00 €</b>

#### Vergleichswert ohne BoG (rd. 2.055.000,00 €)

Rohertragsfaktor	25,3-fach
Nettorendite	3,4 %

Der Ertragswert weicht lediglich um 1,7 % vom Ergebnis des Sachwertverfahrens ab. Der zuvor ermittelte marktangepasste Sachwert ist somit plausibel.

<sup>13</sup> Erläuterung der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe siehe Glossar

## 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.

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

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

Der marktangepasste **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.784.000,00 €** ermittelt. Der Sachwert wurde anhand des Ertragswertes plausibilisiert (Abweichung 1,7%).

Der **Verkehrswert** für das mit zwei Einfamilien Doppelhäusern bebaute Grundstück in  
**51381 Leverkusen, Wuppertalstraße 61/61a**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bergisch Neukirchen	4495	2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Bergisch Neukirchen	12	873, 874

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2025 mit rd.

**1.780.000,00 €**

**in Worten: eine Million siebenhundertachtzigtausend Euro**

geschätzt.

Leverkusen, den 27.03.2025

---

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 angegebenen Zweck bestimmt.**

## 7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

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

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

## 8 Glossar

### Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

#### Baukostenregionalfaktor

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

#### Gesamtnutzungsdauer

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

#### 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.

#### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbautzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

### **Außenanlagen**

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts 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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

## **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.

## 9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 9.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**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- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

### 9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Bundesanzeigenverlag
- [4] Schmitz/ Krings u.a. Baukosten 2024/25 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung; 25. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Essen
- [5] Kleiber: GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift, Werner-Verlag
- [6] Grundstücksmarktbericht für die Stadt Leverkusen 2024
- [7] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag

## 10 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 Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Gebäudezeichnungen linke Haushälfte 61
- Anlage 6: Gebäudezeichnungen rechte Haushälfte 61a
- Anlage 7: Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen (gem. Bauakte)
- Anlage 8: Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 9: Geforderte Maßnahmen des Naturschutzes
- Anlage 10: Fotos