

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten  
Zuständig: IHK  
Osnabrück – Emsland  
Grafschaft Bentheim



**Andreas Kötter**  
Dipl. Ing. Architekt

Blumenthalstraße 23  
50670 Köln  
fon 0221-94648620  
fax 0221-94648621  
email info@koetter-sachverstaendige.de  
www.koetter-sachverstaendige.de

Niederlassung Osnabrück  
Rheiner Landstraße 195 a  
49078 Osnabrück

Köln der 26.01.2026  
Bearb. Nr. AK-25-118

Sachverständigenbüro Kötter – Blumenthalstraße 23 – 50670 Köln

An das  
Amtsgericht Leverkusen  
Postfach  
51367 Leverkusen

Ihr Zeichen 42 K 45/25 Ihre Nachricht vom 10.12.2025

## Gekürzte digitale Gutachtenversion

### VERKEHRSWERTGUTACHTEN im Zwangsversteigerungsverfahren:

Betroffenes Objekt:  
Eigentumswohnung WE Nr. 11  
Am Weidenbusch 55  
51381 Leverkusen

Auftraggeber:  
Amtsgericht Leverkusen  
Postfach  
51367 Leverkusen

Wertermittlungstichtag: 15.01.2026

### Verkehrswert:

**Wohnung WE Nr. 11**

**110.000,00 €**

nach § 194 ff. BauGB



Immobilien Gutachter HypZert für  
finanzwirtschaftliche Zwecke  
(Markt- und Beileihungswertermittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER  
REAL ESTATE VALUER  
**HypZert** (F)

## 1. Auftrag und Auftraggeber

Schriftlicher Auftrag durch das Amtsgericht Leverkusen vom 10.12.2025 zur schriftlichen Gutachterstattung lt. Beschluss 10.12.2025.

Das Gutachten dient der Ermittlung des Verkehrswertes des Sondereigentums Wohnung WE Nr. 11, Am Weidenbusch 55, 51381 Leverkusen und soll folgende Angaben enthalten (Zitat):

## 2. Allgemeines

### 2.1 Zweck des Gutachtens

Verkehrswernermittlung nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren.

### 2.2 Definition Verkehrswert (= Marktwert)

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

Im Klartext: Beim Verkehrswert handelt es sich nicht um irgendeinen Rechenwert, sondern um einen Marktwert, der am Immobilienmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungszeitpunkt erzielt werden würde.

Das heißt aber auch, das bei einem Verkauf bzw. Kauf einer Immobilie der sich im Einzelfall ergebene Preis, sich nicht unbedingt mit dem sorgfältig ermittelten Marktwert deckt – da bei einem konkreten Verkauf alle individuellen Gegebenheiten des Geschäfts in den Preis einfließen, insbesondere die jeweiligen Konkurrenzverhältnisse.

„Der Preis einer Sache muss nicht Ihrem Wert entsprechen“ - BGH -Urteil vom 25. Oktober 1967 AZ. VIII ZR 215/66.

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung.

### 2.3 Bewertungsobjekt

Eigentumswohnung WE Nr. 11

Am Weidenbusch 55

51381 Leverkusen

### **2.3.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung**

Wohnung WE Nr. 11

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 05.09.2025 / Abdruck 17.09.2025):

Grundbuch von Lützenkirchen, Blatt 4611

Lfd. Nr. 1

Gemarkung von Lützenkirchen, Flur 17

134.4978 /10.000 Miteigentumsanteil

Flurstück 978 = 2.892,00 m<sup>2</sup>

Gebäude- und Freifläche

Am Weidenbusch 55, 57, 59, 61, 63, 65

### **2.4 Ortsbesichtigung**

Mit Schreiben vom 18.12.2025 wurde das Amtsgericht Leverkusen und die Beteiligten vom Orts-termin in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand am 15.01.2026 in Anwesenheit des Eigentümers durch den unterzeichnenden Sachverständigen statt.

### **2.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag**

Wertermittlungsstichtag: 15.01.2026

### **2.6 Grundlagen der Wertermittlung**

- Gesetze und Verordnungen für die Wertermittlung in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag bzw. zum jeweiligen Wertermittlungsverfahren modellkonformen Fassung.
  - Baugesetzbuch (BauGB)
  - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021
  - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
  - Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)
  
- Marktberichte und Datensammlungen
  - Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
  - Immobilienpreisspiegel des IVD - Immobilienverband Deutschland
  - Mietspiegel
  
- Auskünfte und Akteneinsicht im für die Wertermittlung notwendigen Umfang bei den örtlichen Ämtern und Behörden.
  
- Unterlagen der WEG-Verwaltung

## **2.7 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten**

### **2.7.1 Eintragungen im Grundbuch**

Keine Eintragungen in Abtl. II des Grundbuches

### **2.7.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen vom 18.12.2025) liegt für das Bewertungsobjekt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.

### **2.7.3 Planungsrecht / Baurecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Bebauung und der ggf. vorliegenden Bauzeichnungen, Beschreibungen und Berechnungen durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen mit den vorliegenden Unterlagen wurde nicht im Detail überprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

### **2.7.4 Beitragsrechtlicher Zustand**

Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen vom 18.12.2025) sind die grundstücksbezogenen Beiträge für das Bewertungsobjekt für den jetzigen Ausbauzustand endgültig abgerechnet.

### **2.7.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse**

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt. Erträge aus Vermietung sind nicht bekannt geworden. Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen vom 22.12.2025) liegt keine öffentliche Förderung vor.

### **2.7.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten**

Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen vom 08.01.2026) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

### **2.7.7 Energieausweis**

Ein Energieausweis v. 18.01.2019 hat vorgelegen.

Endenergieverbrauch 123,0 KWh/(m<sup>2</sup>a)

Primärenergieverbrauch 136,0 KWh/(m<sup>2</sup>a)

## 2.8 Vorbemerkung

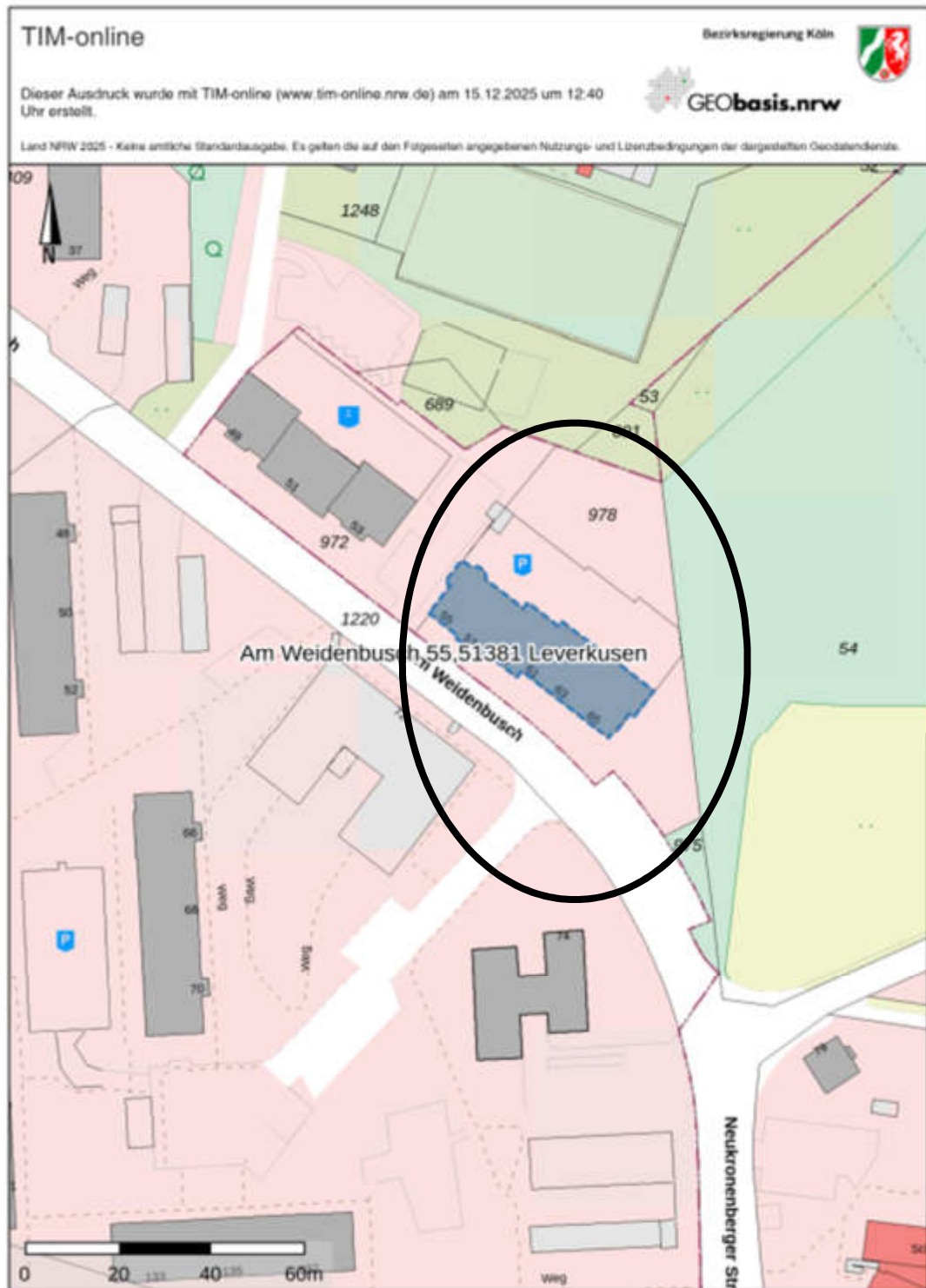
Bei dem Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt in Augenschein. Die vorhandenen Unterlagen wurden mit den örtlichen Gegebenheiten stichprobenhaft auf ausreichende Übereinstimmung mit den Bauplänen verglichen. Es wurden Raum- und Gebäudemaße genommen.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Die Angaben beziehen sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zu verdeckten Konstruktionen, zu nicht erkennbaren und verdeckten Mängeln, zu sonstigen nicht feststellbaren Grundstücksgegebenheiten (z.B. Altlasten) u.a. aufgrund unvollständiger bzw. vorenthaltener Informationen können keine wertbeurteilenden Erklärungen abgegeben werden. Die Angaben dazu beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen unter Haftungsausschluss. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall – und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.

Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierzu wären besondere Fach – und Sachkenntnisse, sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Es wurden keine Prüfungen hinsichtlich Anforderungen der möglicherweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) resultierenden Nachrüstungsspflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus dem GEG resultierenden Nachrüstungsspflichten als auch die bei Neubau, Umbau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards. Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben GEGs eingehalten werden und die daraus entstehenden Kosten somit mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt sind. Die baurechtliche Genehmigung der baulichen Anlagen wird unterstellt.

2.9 Planunterlagen

2.9.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



## 2.9.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

### Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Leverkusen.

Die gewählte Adresse ist: Am Weidenbusch 55, 57, 59, 61, 63, 65.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Leverkusen
Postleitzahl	51379
Ortsteil	Opladen
Bodenrichtwertnummer	5292
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>430 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Mehrfamilienhäuser
Geschosszahl	II-IV
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ-Berechnungsvorschrift	wertrelevante Geschossflächenzahl (§16 Absatz 4 ImmoWertV)
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	390 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Richtwerttyp 2.1
Freies Feld	Pommernstraße, Am Weidenbusch, Am Quettinger Feld, Feldstraße

Tabelle 1: Richtwendetails

2.10 Fotos



1) Südostansicht / Straße



2) Südwestansicht / Straße



3) Tiefgaragentor



4) Südwestansicht / Straße / WE Nr. 11



5) Hauseingangstür Haus Nr. 55 / Briefkastenanlage

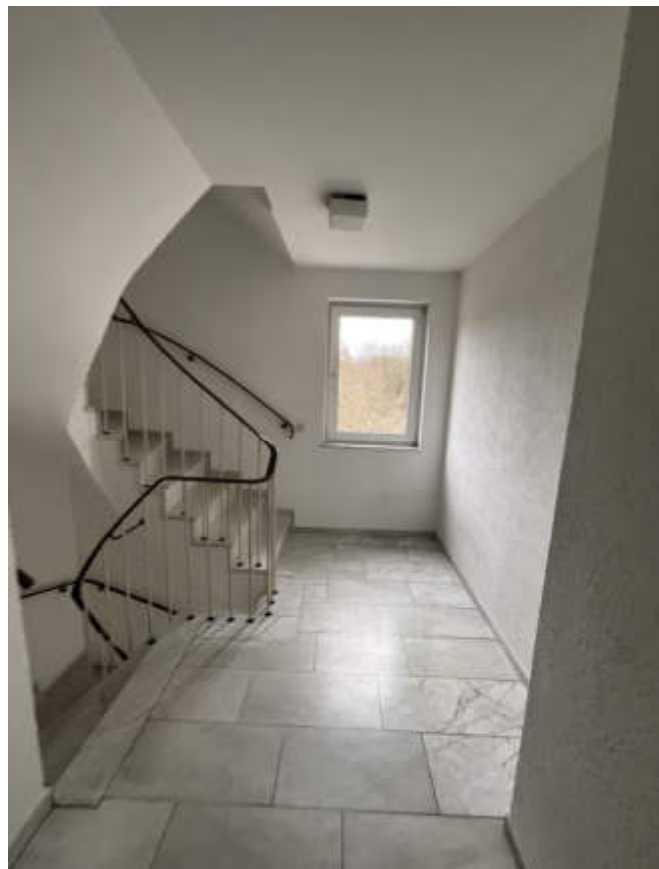
Innenaufnahmen Gemeinschaftseigentum:



6) Hauseingangsbereich



7) Hauseingangsbereich / Aufzug



8) Treppe zu den Obergeschossen



9) Wohnungseingangstür WE Nr. 11



10) Kellerflur



11) Kellereinheit WE Nr. 11

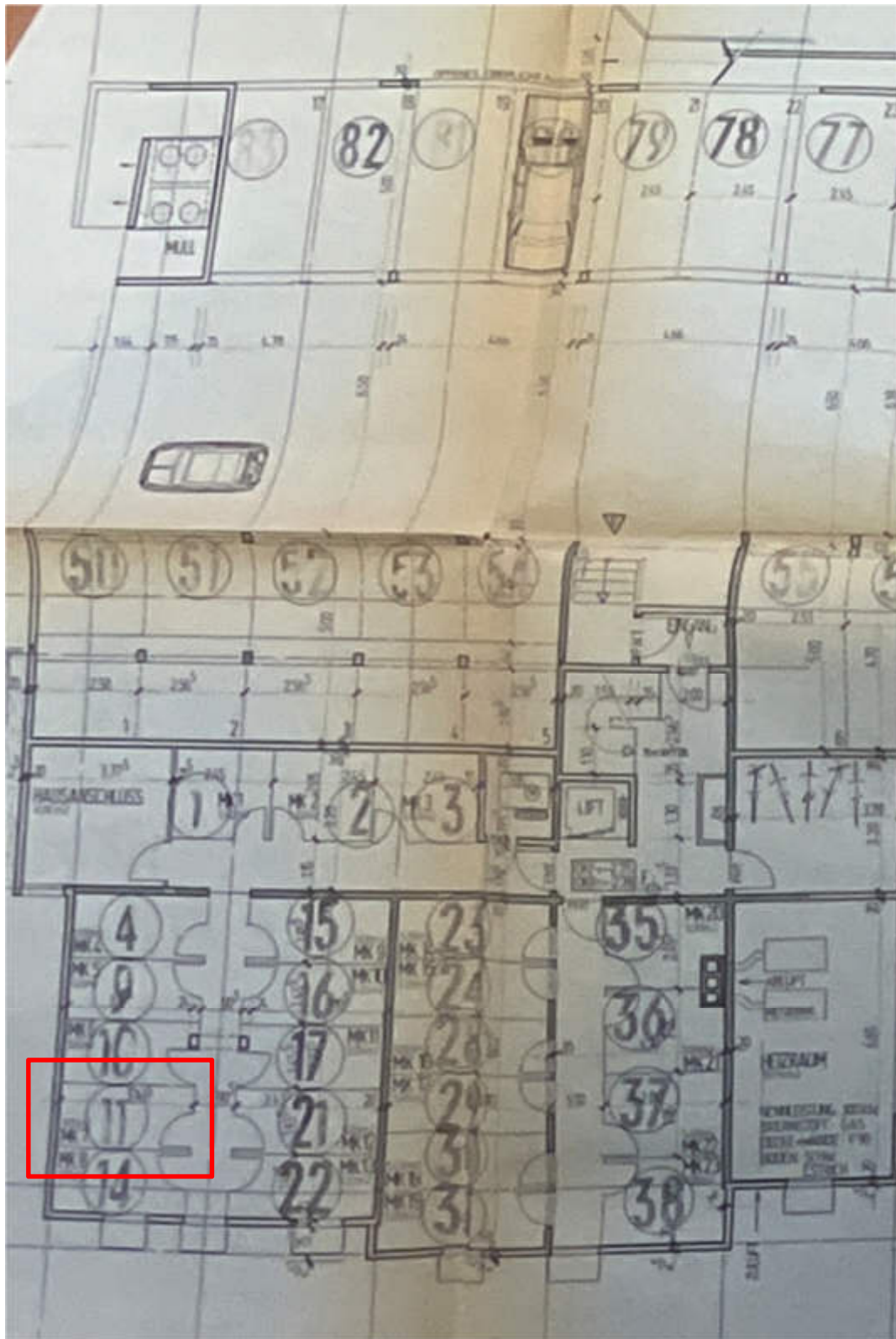


12) Tiefgarage

Innenaufnahmen WE Nr. 11 – Innenaufnahmen s. Originalgutachten.

## 2.11 Baupläne

(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)



Grundriss Kellergeschoss



### 3. Objektbeschreibung

Die Objektbeschreibung erfolgt mit den wesentlichen für die Wertermittlung bedeutenden Merkmalen.

#### 3.1 Makrolage

In der Stadt Leverkusen, kreisfreie Stadt und Mittelzentrum im südlichen Nordrhein-Westfalen, leben ca. 160.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 79 km<sup>2</sup>.

Die Stadt ist in drei Stadtbezirke eingeteilt.

Stadtbezirk I mit den Stadtteilen Wiesdorf, Manfort, Rheindorf und Hitdorf.

Stadtbezirk II mit den Stadtteilen Opladen, Küppersteg, Bürrig, Quettingen und Bergisch Neukirchen.

Stadtbezirk III mit den Stadtteilen Schlebusch, Steinbüchel, Lützenkirchen und Alkenrath.

Das Wirtschaftsleben von Leverkusen ist durch die Chemie- und Pharmaindustrie (Bayer, Kronos) geprägt.

Das Bewertungsobjekt befindetetn sich im Stadtbezirk II, Stadtteil Quettingen, innerhalb einer geschlossenen Bebauung.

Die Bebauung in diesem Bereich besteht überwiegend aus vier- sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Flachdach bzw. ausgebauten Dachgeschossen.

Entfernungen:

Stadtteilmittelpunkt Quettingen	fußläufig
Stadtmittelpunkt Leverkusen	ca. 6,0 km
Hauptbahnhof Köln mit Intercityanschluss	ca. 24,0 km
Autobahnanschlussstelle „A 3“	ca. 4,0 km
Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs	fußläufig

Flughafen „Köln/Bonn“ in ca. 30 Autominuten Entfernung.

Die infrastrukturelle Versorgung ist im Stadtteilzentrum von Quettingen umfassend gesichert, erweiterte Angebote in der Innenstadt von Leverkusen.

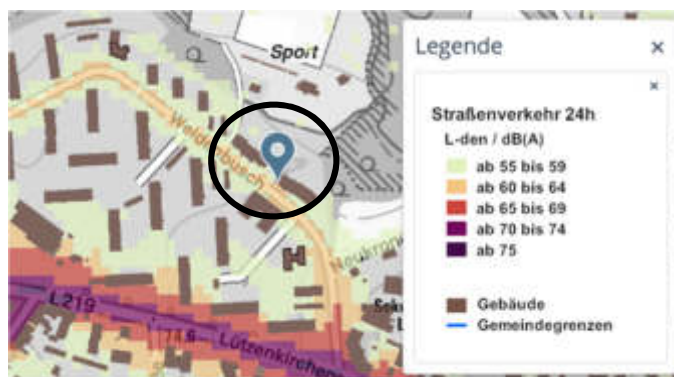
### 3.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück ist ein Reihengrundstück und liegt an der Straße Am Weidenbusch. Erschließung und Zugänglichkeit von der Straße Am Weidenbusch aus. Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig, Grundstücksbreite max. ca. 71,00 m, Grundstückstiefe max. ca. 62,00 m. Das gesamte Grundstück hat eine Größe von 2.892,00 m<sup>2</sup>. Das Grundstück hat eine Nord-Süd Ausrichtung und eine normale Höhenlage zur Straße. Vermutlich normale Belastbarkeit des Bodens und Grundwasserstand unter Gründungssohle.

Die Straße Am Weidenbusch ist eine ausgebaute öffentliche Straße, asphaltierte Fahrbahn, Gehwege, Straßenbeleuchtung. Parken entlang der Straße möglich. Hausanschlüsse zum Grundstück (Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon, Kanalisation) vorhanden.

Emissionen / Immissionen

Straßenverkehr



[www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de](http://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de)

Leichte Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr für die zur Straße gelegenen Räume. Keine Beeinträchtigungen durch Schienenverkehr, Flugverkehr und Industrie (Quelle: Umgebungs-lärm NRW, Ministerium für Umwelt NRW).

Lagequalifikation:

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen, Wohnumfeld und Bevölkerungsstruktur weitgehend normale Wohnlage in Leverkusen, Stadtteil Oettingen, ohne besonderes Stadtteilinteresse und Lageakzeptanz.

### **3.3 Bebauung**

#### **3.3.1 Objektart und Baudaten**

Unterkellerte, 6-geschossige Mehrfamilienwohnanlage mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Anlage Am Weidenbusch 55 - 65 besteht aus sechs Häusern mit sechs Hauseingängen und einer Gemeinschaftstiefgarage.

Baujahr 1984 (Energieausweis)

Teilungserklärung v. 07.06.1982

Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklasse.

Modernisierungen:

- 2017 Erneuerung Oberböden (Diele, Wohnräume, Küche)
- 2018 Erneuerung Dachstuhl / Eindeckung nach einem Brandschaden
- 2023 Erneuerung Aufzugsanlage

#### **3.3.2 Rohbau**

(I) Wohnhaus

Gründung:

Vermutlich Stahlbetonfundamente und Stahlbetonsohle.

Außenwände:

Kellergeschoss vermutlich Stahlbetonwände.

Obergeschosse Massivmauerwerk mit Strukturputz, innenseitig verputzt. Keine ergänzende Wärmedämmung.

Innenwände:

Tragende und nichttragende Wände nach statischen Erfordernissen aus Mauerwerk bzw. Beton, beidseitig verputzt.

Decken:

Geschossdecken als Stahlbetondecken.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Satteldach, vermutlich als Holzkonstruktion mit baualtersklassentypsicher Wärmedämmung und Betondachsteineindeckung.

Fassaden:

Helle Putzfassaden, mit weißen Fenstern und dunklen Dachflächen. Gliederung der Fassaden durch Balkone.

Weitgehend normale baualterstypische Mehrfamilienwohnhausgestaltung.

(II) Tiefgarage

Tiefgarage in Stahlbetonbauweise, Bodenbeschichtung, Sektionaltoranlage.

### **3.3.3 Ausbau/Ausstattung:**

Wohnungseigentum - WE Nr. 11

Wand- und Deckenbehandlung:

Anstrich bzw. Tapezierung der geputzten Wand- und Deckenflächen. Bad mit Wandfliesen (raumhoch). Küche mit Fliesenspiegel.

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden.

Türen:

Wohnungseingangstür und Innentüren als glatte Holztüren in Stahlzargen.

Fußböden:

Überwiegend Bodenfliesen.

Sanitärinstallation:

Be- und Entwässerungsinstallationen vorhanden.

Bad mit WC-Anlage (stehend mit Aufputzspülkasten), Waschtisch und Einbauwanne. Küche mit Installationsanschlüssen. Zentrale Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage.

Elektroinstallation:

Normale Ausstattung der Räumlichkeiten mit Steckdosen, Anschlüssen und Stromkreisen, FI-Schalter. Elektroherdanschluss.

Heizungsart:

Gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung. Wärmeabgabe über Fußbodenheizung.

Besondere Einbauten / Zubehör:

Keine Einbauten / Kein Zubehör

Gemeinschaftseigentum:

Treppenhaus Anstrich der verputzten Wand- und Deckenflächen. Betontreppenanlage mit Natursteinstufen und Metallgeländer. Hauseingangstüranlage als Metalltür mit Isolierverglasung.

Kellergeschoss Anstrich der verputzten / unverputzten Wand- und Deckenflächen. Estrichoberboden. Metalltüren. Holzabtrennung der Abstellräume.

Aufzugsanlage 400 KG / 5 Pers.

### 3.3.4 **Ausstattungsqualifikation**

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht weitgehend dem durchschnittlichen, zweckmäßigen Qualitätsstandard der Baualtersklasse.

### 3.3.5 **Außenanlagen**

Zuwegung und Zufahrt mit Betonsteinpflaster. Vorgarten und Hausgarten mit Rasenflächen und Pflanzungen.

### 3.3.6 **Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer**

Für die Wertermittlung ist das Baualter, die Gesamtnutzungsdauer (Anlage 1 ImmoWertV) und die Restnutzungsdauer festzulegen.

	Baujahr	Alter:	Gesamtnutzungsdauer
(I) Wohnhaus	1984	42 Jahre	80 Jahre

Ableitung s. Originalgutachten.

### 3.3.7 **Wohn- und Nutzflächenberechnung**

(Nach Wohnflächenverordnung)

Die Wohnfläche wurde aufgemessen.

Summe Wohnfläche WE 11	rd. 50,00 m <sup>2</sup>
=====	=====

### 3.4 Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das Baualter nicht in einem normalen, baualterstypischen Bau- und Instandhaltungszustand – es liegt ein Pflege- und Instandhaltungstau vor. Die objekttypische Wertminderung durch Alterung und Abnutzung werden durch die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt, darüberhinausgehende Kosten zur Beseitigung von Bauschäden / Baumängel sowie Reparatur- und Instandhaltungstau (zur Substanzerhaltung, keine Modernisierungsmaßnahmen) werden besonders berücksichtigt durch Pauschalabzug. Die Höhe des Marktabschlages ist nicht identisch mit dem Investitionsbedarf, er dient lediglich der Angleichung an den Wert in altersgemäßen Normalzustand, unter Beachtung einer marktüblichen Akzeptanz. Dieser Betrag ist nicht rechnerisch ermittelt, sondern stellt als Minderungsbetrag einen reinen Schätzwert dar. Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den, im Falle einer Instandsetzung bzw. Vollsanierung, tatsächlich anfallenden Kosten.

Baumängel / Bauschäden

Wohnungseigentum:

- Es liegt ein Pflege- und Instandhaltungstau vor.  
Wandfliesen mit Graffiti.
- Rollläden schadhaft.

Gemeinschaftseigentum:

- Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung sind zukünftig eine Heizungserneuerung (u.U. Wärmepumpe) geplant. Die Sanierung der Heizungsleitungen und Wasser- und Abwasserleitungen sollen durch einen TGA-Planer erarbeitet werden.
- Keine weiteren im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbaren Baumängel bzw. Bauschäden für den Stichtag.

#### 3.4.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden - pauschal - = 10.000,00 €

### **3.5 Nutzung / Konzeption**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Zweizimmerwohnung im ersten Obergeschoss des Hauses Am Weidenbusch 55.

Das Bewertungsobjekt wurde 1984 als unterkellerte, 6-geschossige Mehrfamilienwohnanlage mit Satteldach errichtet. Die Eigentumswohnanlage Am Weidenbusch 55 – 65 besteht aus 41 Wohneinheiten und einer Gemeinschaftstiefgarage, mittlere Objektgröße.

Wohnung WE Nr. 11

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und hat eine Wohnfläche von rd. 50,00 m<sup>2</sup>. Zweizimmerwohnung mit Diele, Küche, Bad und Abstellraum, kein Balkon. Der Grundriss entspricht in Funktionszuordnung und Zuschnitt durchschnittlichen Nutzungsansprüchen. Die Raumgrößen, Raumhöhen und Belichtung / Belüftung sind weitgehend normal. Bad innenliegend. Der Wohnung ist ein Abstellraum im Kellergeschoss zugeordnet.

### **3.6 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit**

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit ist in einer Wohnnutzung zu sehen. Die Marktchancen und Vermarktungsmöglichkeiten (Verkauf/Vermietung) sind gegeben.

Nach jahrelangem (zum Teil starken) Preisanstieg sind seit etwa Mitte 2022 auf Grund der veränderten Wirtschaftslage unter Einfluss des Ukrainekriegs und des hohen Zinsniveaus deutliche Kaufpreistrübkänge festzustellen. Nach einer Phase sinkender Preise deutet die aktuelle Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag auf eine Stabilisierung und Erholung des Immobilienmarkts hin. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist wieder spürbar vorhanden.

Es ist eine mittelfristige Vermarktungsdauer zu erwarten.

#### **4. Wertermittlung**

Nach § 6 der ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Basis von Vergleichspreisen €/m<sup>2</sup> (Vergleichswertverfahren) und Erträgen in Verbindung mit dem Liegenschaftszinssatz (Ertragswertverfahren) beurteilt.

Da die Auswertung der Grundstücksmarktdaten des Jahres 2025 zum Wertermittlungstichtag 15.01.2026 noch nicht vorgelegen haben, werden hier der Grundstücksmarktbericht von 2025 und die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 zu Grunde gelegt und ggf. auf den Wertermittlungstichtag angepasst.

#### **4.1 Bodenwertermittlung**

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung § 40 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der Bodenwert „kann“ auch auf der Grundlage von objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten (§26) ermittelt werden. Da die Ableitung der Sachwertfaktoren und der Liegenschaftszinssätze auf Basis von Bodenrichtwerten erfolgt, wird auch hier auf Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zurückgegriffen.

#### **4.1.1 Bodenrichtwert**

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich einer durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgesetzten Bodenrichtwertzone.

Wohnbauflächen – mehrgeschossig:

Stichtag: 01.01.2025 = 430 €/m<sup>2</sup> (beitragsfrei)

mit der Ausweisung: Wohnbaufläche; II – IV; 1,0

Pommernstraße, Am Weidenbusch, Am Quettingerfeld, Feldstraße

#### 4.1.2 Modifizierung des Bodenrichtwertes

Ableitung s. Originalgutachten.

Es ist zu überprüfen, ob das Grundstück vollumfänglich dem nutzungstypischen Grundstück dieser Bodenrichtwertzone entspricht.

Bodenwert

Bauland - Beitragsfreier Bodenwert

2.892,00 m<sup>2</sup> x 510,00 €/m<sup>2</sup> = 1.474.920,00 €

4.1.3 Bodenwert - gerundet - = 1.475.000,00 €  
=====

#### 4.1.3.1 Miteigentumsanteil am Grundstück

Miteigentumsanteil Wohnung WE Nr. 11

134,4978 / 10.000 von 1.475.000,00 € = 19.838,43 €

4.1.3.2 Miteigentumsanteil Wohnung WE Nr. 11 - gerundet - = 20.000,00 €  
=====

#### 4.2 Sachwertverfahren

##### 4.2.1 Vorbemerkung

Auf die Durchführung des Sachwertverfahrens wird verzichtet, da dieses Verfahren erfahrungsgemäß bei Eigentumswohnungen nicht zu marktgerechten Werten führt.

Eigentumswohnungen und Stellplätze werden überwiegend auf Basis von marktorientierten Mieten, nach dem Ertragswertverfahren, bzw. auf Basis von marktorientierten Preisen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. Stück Stellplatz nach dem Vergleichswertverfahren bewertet.

## **4.3 Ertragswertverfahren**

### **4.3.1 Vorbemerkung**

Das Ertragswertverfahren (§ 27 ff. ImmWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstücks-  
wert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer  
aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Be-  
standteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden - Miteigentumsanteil
- Gebäude und Außenanlagen / sonstige Anlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im  
Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf Grund und Boden entfallende Reinertrags-  
anteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.

Der auf Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich be-  
grenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren  
gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten  
Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen.

Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus als Jah-  
resbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Rein-  
ertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert er-  
mittelt wird.

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswertes ist der marktüblich erzielbare jährliche Rein-  
ertrag. Hierbei sind in erster Linie die tatsächlich erzielten Erträge von Bedeutung, wobei zu prüfen  
ist, ob sie auch nachhaltig (langfristig) zu erzielen sind. Gegebenenfalls sind die nach den Erfah-  
rungen angemessenen und erzielbaren Mieten zugrunde zu legen.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag, abzüglich der Bewirtschaftungskosten und ist um  
den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der so  
verminderte Reinertrag ist mit dem Kapitalisierungsfaktor zu kapitalisieren, der sich aufgrund des  
maßgebenden Zinssatzes und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei  
ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt  
werden können.

#### 4.3.2 Mieterträge / Ertragsverhältnisse

Ableitung Mieterträge s. Originalgutachten.

WE 11

50,00 m<sup>2</sup> x 8,00 €/m<sup>2</sup>/Monat rd. = 400,00 €/Monat

Marktüblicher Jahresrohertrag

400,00 €/Monat x 12 Monate = 4.800,00 €

**4.3.2.1 Marktüblicher Jahresrohertrag - gerundet - = 4.800,00 €**  
**(ohne Betriebskosten) =====**

#### 4.3.3 Bewirtschaftungskosten

In Anlehnung an die ImmoWertV; Anlage 3 unter Berücksichtigung der Ausführungen des Grundstücksmarktberichtes (Modellkonformität).

Instandhaltungskosten

Ableitung Bewirtschaftungskosten s. Originalgutachten.

**4.3.3.1 Bewirtschaftungskosten - gerundet - = 1.220,00 €**  
**(= rd. 25,42 %) =====**

#### 4.3.4 Liegenschaftszinssatz

Ableitung Liegenschaftszinssatz s. Originalgutachten.

Unter Berücksichtigung von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer ergibt sich nach der Barwertformel folgender Kapitalisierungsfaktor.

Liegenschafts-	Restnutzungs-	Kapitalisierungs-
zinssatz	dauer	faktor
1,70 %	40 Jahre	28,85

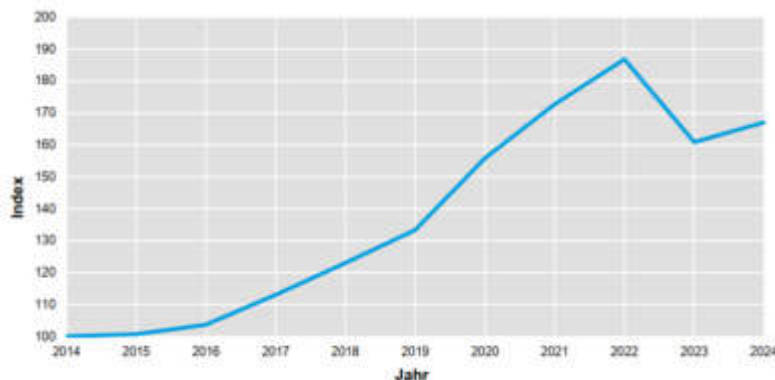
#### 4.3.5 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag	=	4.800,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	=	<u>1.220,00 €</u>
	=	3.580,00 €
./. Bodenertragsanteil: 1,70 % vom Bodenwert	=	<u>340,00 €</u>
Gebäudejahresreinertrag	=	3.240,00 €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen		
3.240,00 € x 28,85 (Kapitalisierungsfaktor)	rd. =	93.000,00 €
Bodenwert	=	<u>20.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert		113.000,00 €

Die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) zum Wertermittlungsstichtag sind im Verfahren nicht hinreichend berücksichtigt, eine weitere Marktanpassung ist notwendig.

Der vorläufige Ertragswert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2025.

Auf dem Grundstücksmarkt für Eigentumswohnungen in Leverkusen sind im Jahresverlauf 2025 leicht steigende Preise festzustellen.



Der Preisanstieg wird hier auf rd. 5 % geschätzt.

#### WE 11:

Vorläufiger Ertragswert		113.000,00 €
Zuschlag allgemeinen Wertverhältnisse 5 %	rd.	<u>6.000,00 €</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		119.000,00 €

Bei einer Wohnfläche von 50,00 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Wohnflächenwert (Vergleichsfaktor) von rd. 2.380,00 €.

<b>4.3.5.1 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>119.000,00 €</b>
=====		=====

#### 4.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24 ff. ImmoWertV) leitet den Vergleichswert aus Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt zu vergleichen sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen, diese notwendige Übereinstimmung trifft regelmäßig nur bei Reihenhäusern bzw. Typenhäusern sowie Eigentumswohnungen, die zudem derselben Baualtersklasse und hinsichtlich der Lage vergleichbar bzw. anpassbar sind, zu.

Direkte Vergleichspreise lassen sich wegen der Individualität der Immobilien kaum praktisch auswerten. Hilfsweise wird auf die Daten des Gutachterausschusses (Auskunft aus der Kaufpreissammlung) zurückgegriffen.

Auswertung Kaufpreissammlung s. Originalgutachten.

Es ergibt sich hier ein modifizierter Vergleichswert von 2.638,00 €/m<sup>2</sup> bei einer Spanne von 2.193,00 €/m<sup>2</sup> bis 2.843,00 €/m<sup>2</sup>.

Vergleichswertberechnung – WE 11:

Wohnungseigentum = Wohnfläche x Vergleichsfaktor

Vergleichswertspanne

50,00 m<sup>2</sup> x 2.193,00 €/m<sup>2</sup> rd. = 110.000,00 €

bis

50,00 m<sup>2</sup> x 2.843,00 €/m<sup>2</sup> rd. = 142.000,00 €

Mittelwert

50,00 m<sup>2</sup> x 2.638,00 €/m<sup>2</sup> rd. = 132.000,00 €

Die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) sind im Verfahren hinreichend berücksichtigt, eine weitere Marktanpassung ist nicht notwendig:

##### 4.4.1.1 Vorläufige Vergleichswertspanne

<b>Kaufpreissammlung</b>	<b>=</b>	<b>110.000,00 € bis 142.000,00 €</b>
=====		=====

## 5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 sind die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes zu berücksichtigen.

### 5.1.1 Marktabschlag Baumängel und Bauschäden

Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden = 10.000,00 €

### 5.1.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

	Marktabschlag	Marktzuschlag
Baumängel und Bauschäden	= 10.000,00 €	= 0,00 €
Summe	= 10.000,00 €	= 0,00 €

5.1.3 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale Abschlag = 10.000,00 €

## 6. Ergebnis

### Ertragswert

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	119.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- Abschlag	= 10.000,00 €
	=	109.000,00 €

### Vergleichswertspanne - Kaufpreissammlung

Vorläufige Vergleichswertspanne	=	110.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- Abschlag	= 10.000,00 €
	=	100.000,00 €

bis

Vorläufige Vergleichswertspanne	=	142.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- Abschlag	= 10.000,00 €
	=	132.000,00 €

Nach § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Derartige Eigentumswohnungen werden sowohl unter Renditeaspekten als auch unter Eigennutzeraspekten bewertet. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens (Renditeaspekte) ist aber in erster Linie zur Bewertung heranzuziehen, da die Marktorientierung über Erträge und Liegenschaftszinssatz leichter möglich ist und durch den Ansatz dieser marktorientierten Daten eine unmittelbare Anpassung an die örtlichen Marktverhältnisse erfolgt. Die Vergleichswertspanne stützt hier den Ertragswert der Wohnung.

Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt wird für das Bewertungsobjekt Eigentumswohnung WE Nr. 11 Weidenbusch 55 in 51381 Leverkusen folgender Verkehrswert auf den Wertermittlungsstichtag 15.01.2026 geschätzt:

**Verkehrswert 110.000,00 €**

in Worten: einhundertzehntausend €

(incl. Bodenwert)

Informationsdaten: 110.000,00 € : 50,00 m<sup>2</sup> = rd. 2.200,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)