



Sachverständigenbüro Kötter – Blumenthalstraße 23 – 50670 Köln

An das
Amtsgericht Leverkusen
Postfach
51367 Leverkusen

Ihr Zeichen 042 K 48/24 Ihre Nachricht vom 21.01.2025

Gekürzte digitale Gutachtenversion

Köln
der
Bearb. Nr. 24.02.2025
AK-25-018

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren betreffend das in dem
Grundbuch von Lützenkirchen, Blatt 1836, eingetragene Grundstück:
Wohnhaus
Flur 25, Flurstück 133, Gebäude- und Freifläche, Wohnen
Fasanenweg 24



Betroffenes Objekt:

Zweifamilienhaus
Fasanenweg 24
51381 Leverkusen

Wertermittlungstichtag: 21.02.2025

Verkehrswert 525.000,00 €

./. 10 % Sicherheitsabschlag wegen

fehlender Innenbesichtigung 53.000,00 €

472.000,00 €

nach § 194 ff. BauGB

Immobilien Gutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke
(Markt- und Beleihungswerter-
mittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)

INHALTSÜBERSICHT

1.	Auftrag und Auftraggeber	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Zweck des Gutachtens	3
2.2	Definition Verkehrswert (= Marktwert)	3
2.3	Bewertungsobjekt	3
2.4	Ortsbesichtigung	4
2.5	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	4
2.6	Grundlagen der Wertermittlung	4
2.7	Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten	5
2.8	Vorbemerkung	6
2.9	Planunterlagen	7
2.10	Fotos	9
2.11	Baupläne	11
3.	Objektbeschreibung	16
3.1	Makrolage	16
3.2	Mikrolage	17
3.3	Bebauung	18
3.4	Beschaffenheit	22
3.5	Nutzung / Konzeption	22
3.6	Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit	23
4.	Wertermittlung	24
4.1	Bodenwertermittlung	24
4.2	Sachwertverfahren	27
4.3	Ertragswertverfahren	30
5.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
6.	Ergebnis	35

1. Auftrag und Auftraggeber

Schriftlicher Auftrag durch das Amtsgericht Leverkusen 21.01.2025 zur schriftlichen Gutachtenerstattung lt. Beschluss vom 21.01.2025.

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

Bebautes Grundstück:

Fasanenweg 24, 51381 Leverkusen

2.3.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 13.11.2024 / Abdruck 13.11.2024):

Grundbuch von Lützenkirchen, Blatt 1836

Gemarkung von Lützenkirchen, Flur 25,

Lfd. Nr. 1, Flurstück 133 = 726,00 m²

Gebäude- und Freifläche, Wohnen,

Fasanenweg 24

2.4 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 30.01.2025 wurde das Amtsgericht Leverkusen und die Beteiligten vom Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand am 21.02.2025 durch den unterzeichnenden Sachverständigen statt.

Das Objekt war nicht zugänglich. Den Beteiligten wurde ein Schreiben mit der Bitte um Kontaktaufnahme im Briefkasten hinterlassen.

Eine Kontaktaufnahme erfolgte nicht.

2.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

21.02.2025

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 / ImmoWertA
 - 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, Behörden und ggf. WEG-Verwaltung

2.7 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

2.7.1 Eintragungen im Grundbuch

Eintragungen in Abtl. II des Grundbuches.

Lfd. Nr. 3 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Leverkusen, 42 K 48/24). Eingetragen am 13.11.2024.

Die Eintragung beeinflusst den Verkehrswert nicht.

2.7.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach tel. Amtsauskunft (Stadt Leverkusen v. 30.01.2025) liegt für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

2.7.3 Planungsrecht / Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes (Internetrecherche Geoportal v. 29.01.2025), die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bzw. den Angaben des Flächennutzungsplans - hier Wohnbaufläche.

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 konnte nicht überprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

2.7.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach Amtsauskunft (tel. Stadt Leverkusen v. 10.02.2025) sind die grundstücksbezogenen Beiträge für das Bewertungsobjekt für den jetzigen Ausbauzustand endgültig abgerechnet.

2.7.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist vermutlich eigengenutzt. Erträge aus Vermietung sind nicht bekannt geworden.

Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen vom 04.02.2025) liegt keine öffentliche Förderung vor.

2.7.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Nach Amtsauskunft (Stadt Leverkusen v. 04.02.2025) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

2.7.7 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

2.7.8 Denkmalschutz

Nach vorliegenden Informationen steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

2.8 Vorbemerkung

Bei dem Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen – eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Die vorhandenen Unterlagen wurden nicht mit den örtlichen Gegebenheiten stichprobenhaft auf ausreichende Übereinstimmung mit den Bauplänen verglichen. Es wurden keine 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 2024-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Fasanenweg 24.

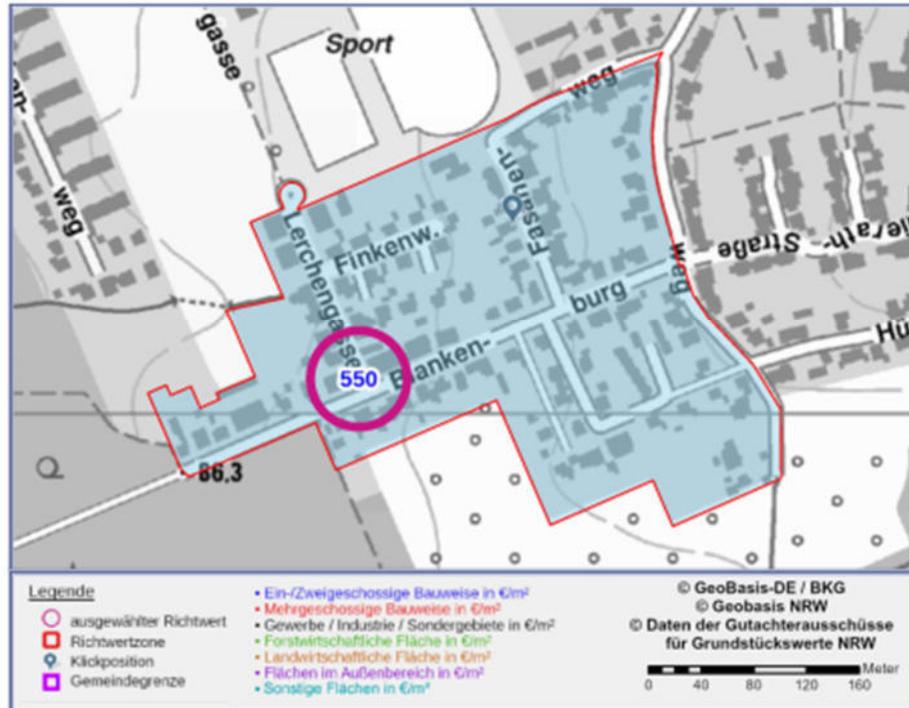


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Leverkusen
Postleitzahl	51381
Ortsteil	Lützenkirchen
Bodenrichtwertnummer	7181
Bodenrichtwert	550 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bauweise	Einzelhäuser
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m
Breite	15 m
Fläche	450 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	500 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Richtwerttyp 1.6
Freies Feld	Blankenburg

Tabelle 1: Richtwertdetails

2.10 Fotos



1) Nordostansicht

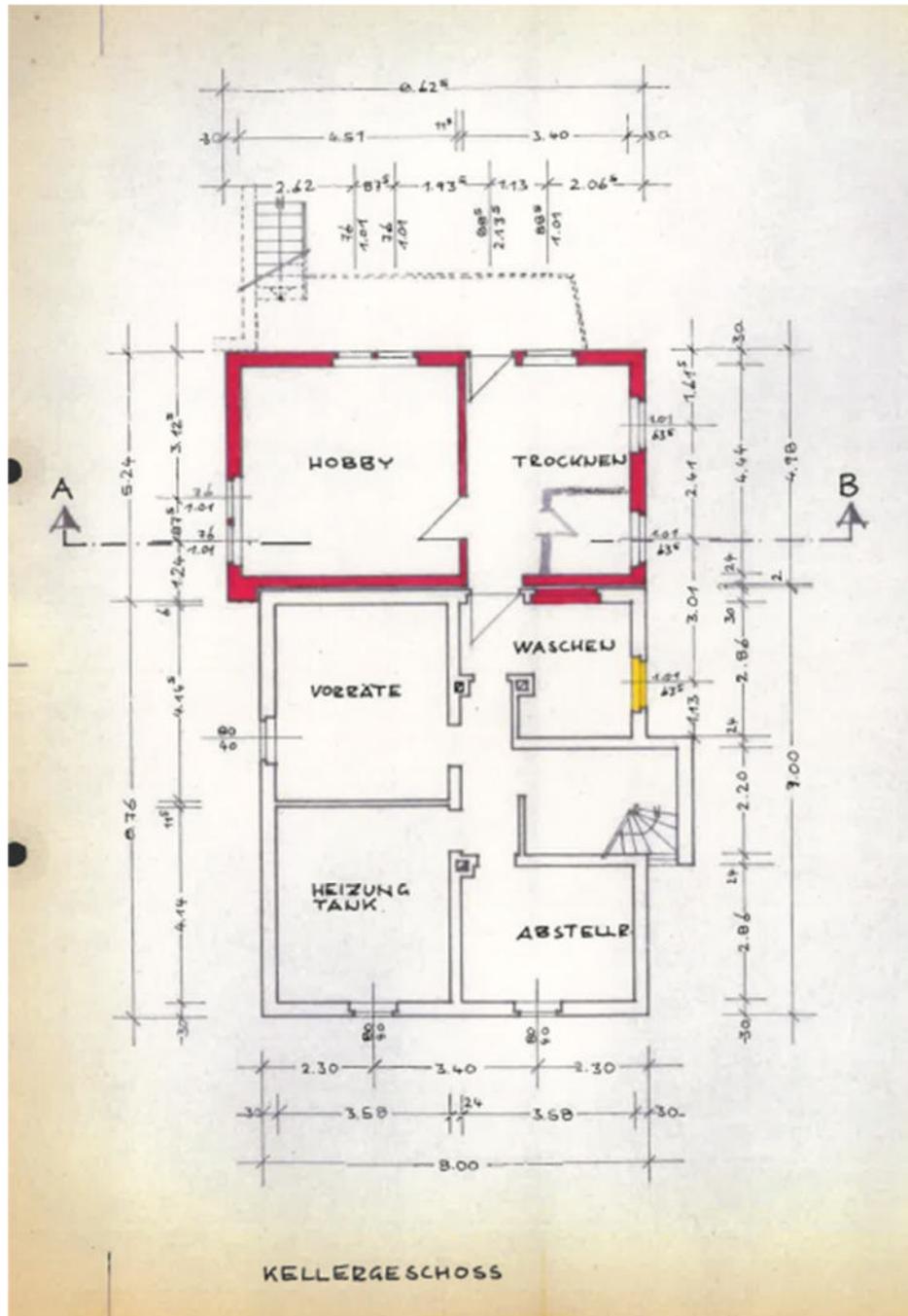


2) Nordwestansicht

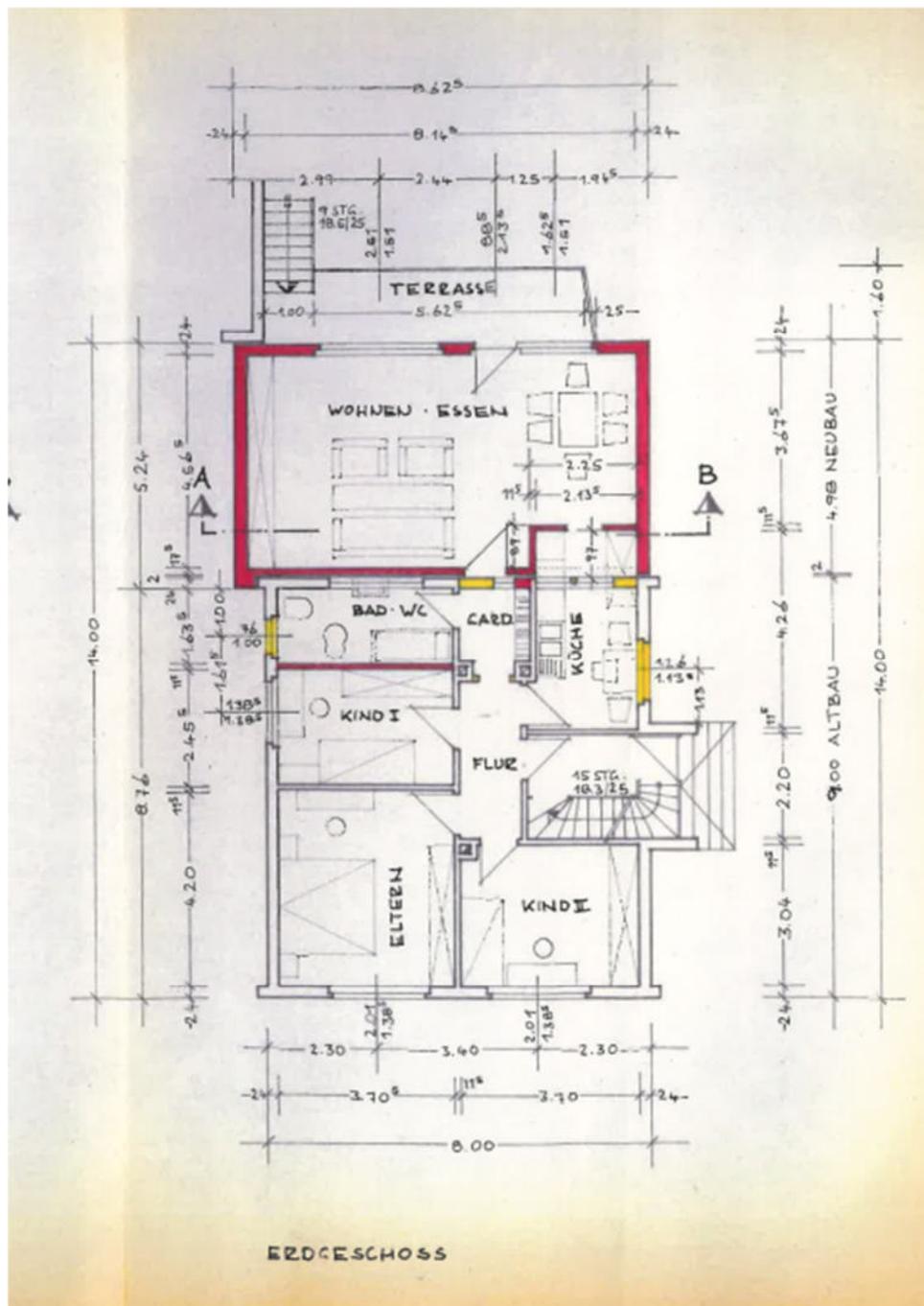


3) Hauseingang

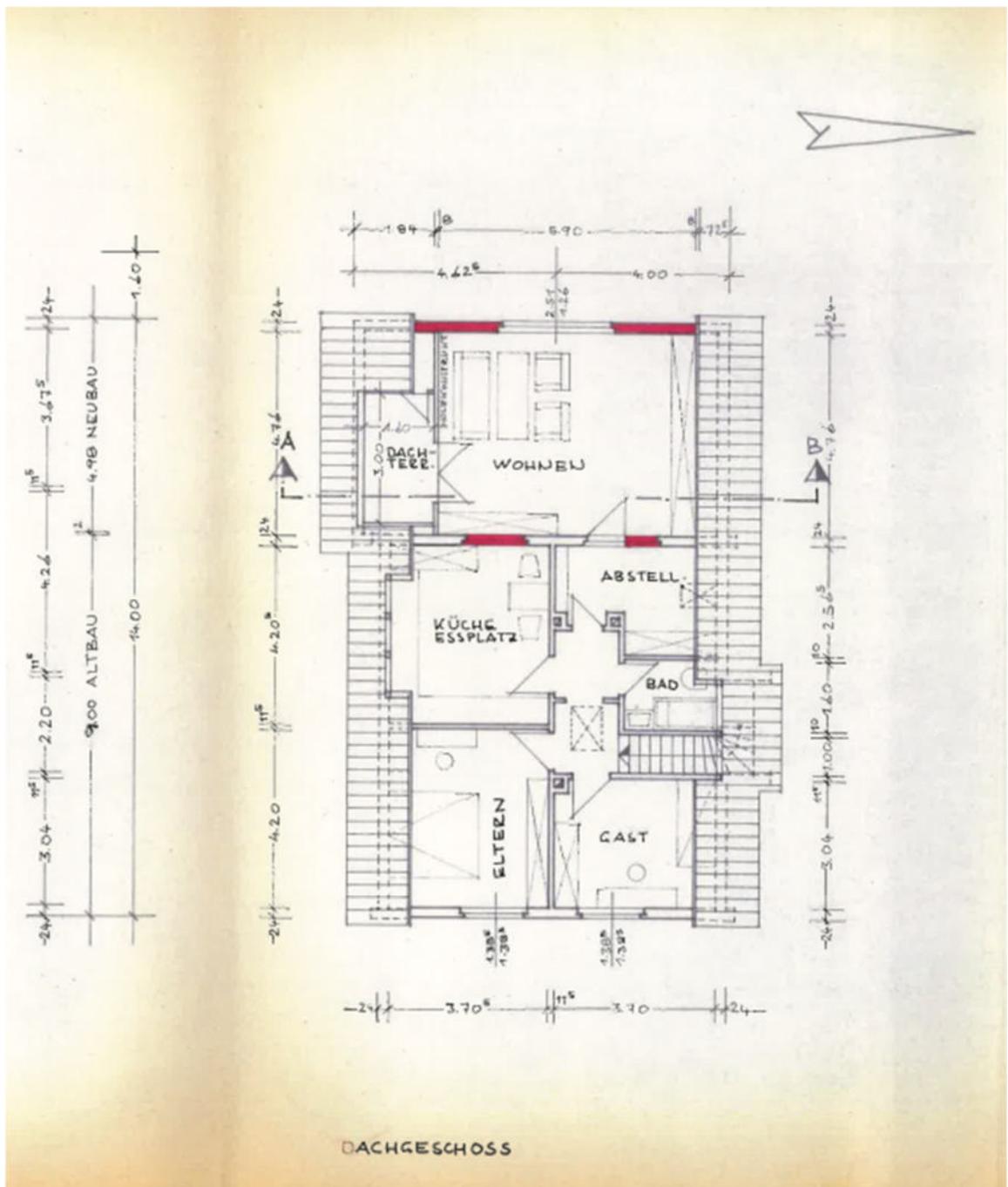
2.11 Baupläne
(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)



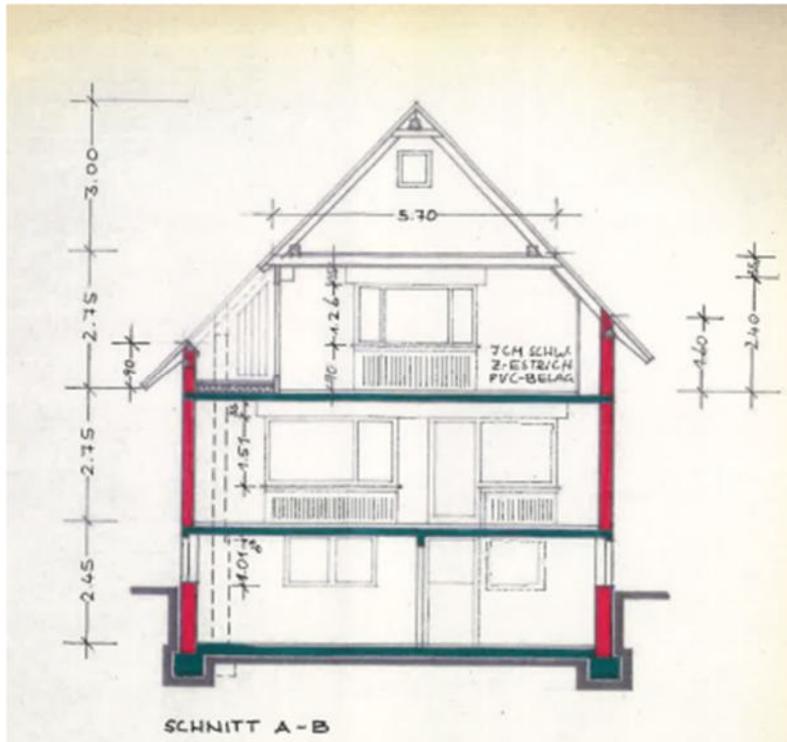
Grundriss Kellergeschoss

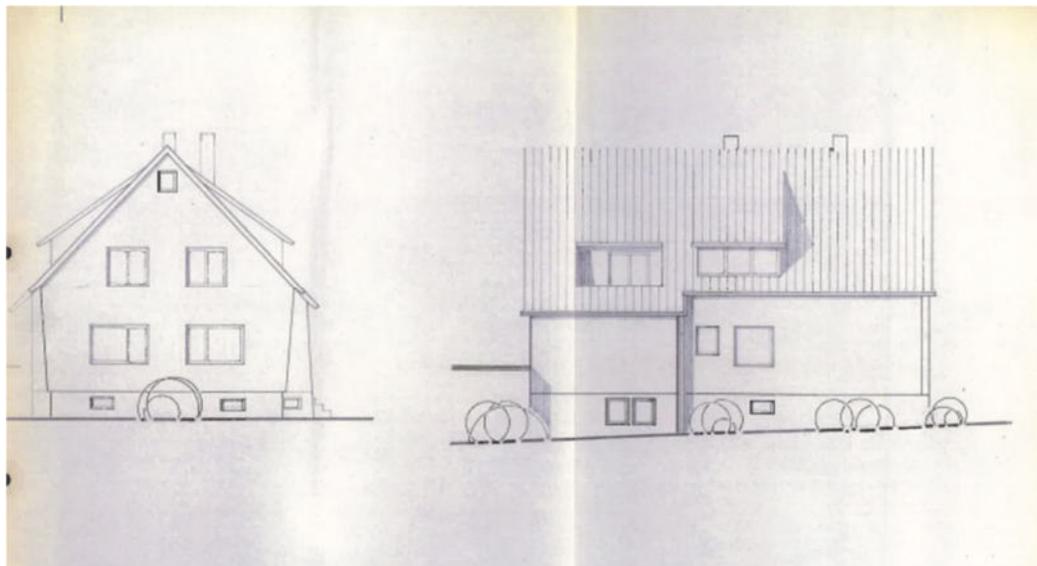
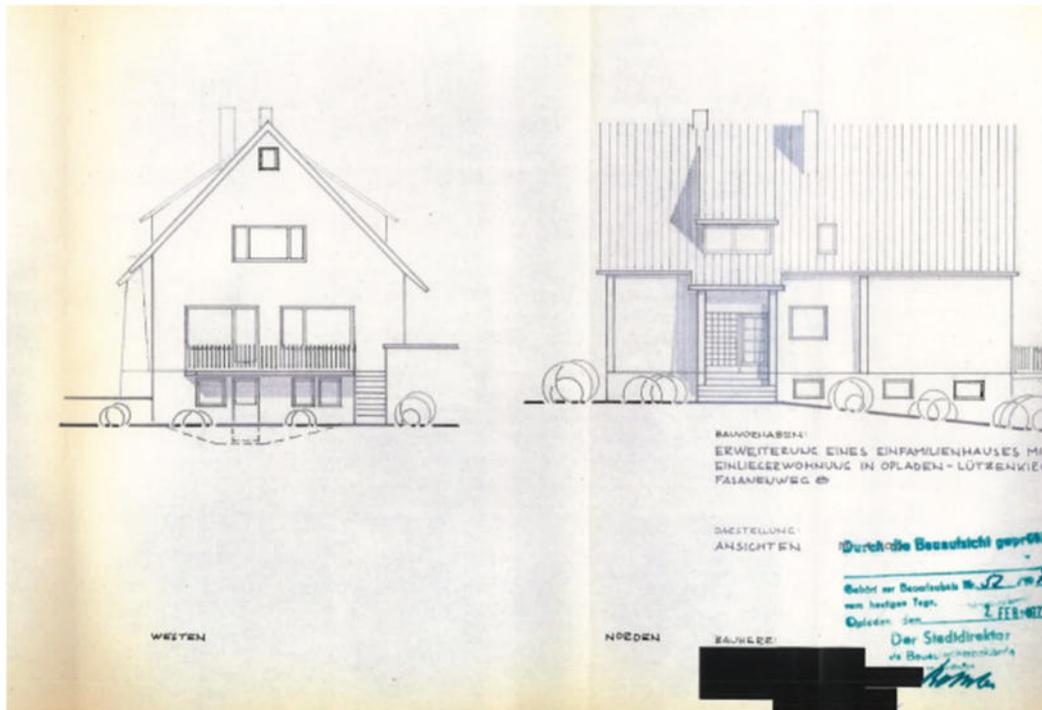


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss





Schnitt / Ansichten

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. 170.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 79 km².

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 befindet sich im Stadtbezirk III, Stadtteil Lützenkirchen, innerhalb einer geschlossenen Bebauung.

Die Bebauung in diesem Bereich besteht überwiegend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen.

Entfernungen:

Stadtteilmittelpunkt Lützenkirchen ca. 1,0 km

Stadtmittelpunkt Leverkusen ca. 7,0 km

Hauptbahnhof Köln mit Intercityanschluss ca. 20,0 km

Autobahnanschlussstelle „A 3“ ca. 6,0 km

Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs fußläufig

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

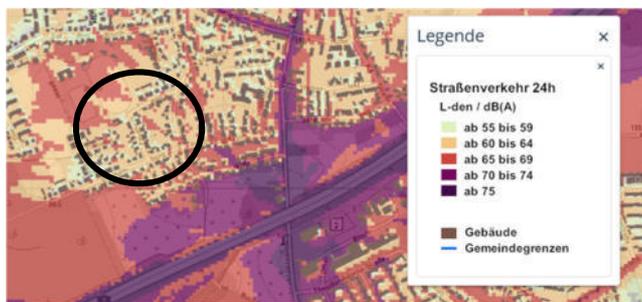
Die infrastrukturelle Versorgung ist Stadtteilzentrum von Lützenkirchen umfassend gesichert, erweiterte Angebote in der Innenstadt von Leverkusen.

3.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück ist ein Reihengrundstück und liegt an dem Fasanenweg. Erschließung und Zugänglichkeit vom Fasanenweg aus. Der Grundstückszuschnitt ist regelmäßig, Grundstücksbreite ca. 15,00 m, Grundstückstiefe ca. 47,00 m. Das gesamte Grundstück hat eine Größe von 726,00 m². Das Grundstück hat eine Ost-West Ausrichtung und eine normale Höhenlage zur Straße. Vermutlich normale Belastbarkeit des Bodens und Grundwasserstand unter Gründungssohle.

Der Fasanenweg ist in diesem Bereich eine ausgebaute öffentliche Straße mit asphaltierter Fahrbahn, einseitigem Gehweg, Straßenbeleuchtung. Parken entlang der Straße eingeschränkt möglich. Hausanschlüsse zum Grundstück (Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon, Kanalisation) vermutlich vorhanden.

Emissionen / Immissionen



www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de

Leichte Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr. Keine Beeinträchtigungen durch Schienenverkehr, Flugverkehr und Industrie (Quelle: Umgebungslärm NRW, Ministerium für Umwelt NRW).

Lagequalifikation:

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen, Wohnumfeld und Bevölkerungsstruktur weitgehend normale Wohnlage, Stadtteil Lützenkirchen.

3.3 Bebauung

3.3.1 Objektart und Baudaten

(I) Wohnhaus

Unterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienhaus (vermutlich als Einfamilienhaus genutzt) mit ausgebautem Dachgeschoss

Errichtung eines Wohnhauses – Bauschein v. 07.12.1956

Baujahr vermutlich 1957

Erweiterung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung – Baugenehmigung 02.02.1972

Baujahr vermutlich 1972

Konventionelle Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklasse.

(II) Garagengebäude

Nichtunterkellertes, eingeschossiges Garagengebäude mit Flachdach.

Garage mit angebautem Kleintierstall – Bauschein v. 31.08.1959

Baujahr vermutlich 1959

3.3.2 Rohbau

Die Beschreibung wurde den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

(I) Wohnhaus

Gründung:

Vermutlich Betonfundamente und Betonbodenplatte.

Außenwände:

Kellergeschoss Mauerwerkswände.

Obergeschosse Mauerwerkswände.

Innenwände:

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

Decken:

Geschossdecken als Stahlbetondecken. Dachgeschossdecke als Kehlbalckenlage des Dachstuhls.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Satteldach als Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung und baualtersklassentypischer Wärmedämmung. Zweiseitige Dachgauben.

Fassaden:

Helle Putzfassaden mit dunklen Dachflächen und weißen Fenstern.

(II) Garagengebäude

Gargengebäude in der Massivbauweise des Wohnhauses.

3.3.3 **Ausbau/Ausstattung:**

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

Wand- und Deckenbehandlung:

Keine Angabe.

Fenster:

Keine Angabe.

Türen:

Keine Angabe.

Fußböden:

Keine Angabe.

Treppen:

Keine Angabe.

Sanitärinstallation:

Keine Angabe.

Elektroinstallation:

Keine Angabe.

Heizungsart:
Keine Angabe.

Besondere Einbauten / Zubehör:
Keine Angabe.

3.3.4 Ausstattungsklassifikation

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht vermutlich weitgehend dem normalen baulattersklassentypischen Qualitätsstandard der Erstellungsjahre.

3.3.5 Außenanlagen

Hauszuwegung, Garagenzufahrt und Stellplatz mit Betonsteinpflaster bzw. Betonplattenbelag. Vorgarten mit Rasenflächen und Pflanzungen. Vorgarten mit Gartenmauer.

3.3.6 Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Für die Wertermittlung ist das Baualter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer festzulegen.

		Baujahr	Alter	Gesamtnutzungsdauer
(I) Wohnhaus	1. Bauabschnitt	1957	68 Jahre	80 Jahre
	2. Bauabschnitt	1972	51 Jahre	80 Jahre
(II) Garagegebäude		1959	66 Jahre	60 Jahre

(I) Wohnhaus

Über die BGF gemittelt fiktives Baujahr:

1. Bauabschnitt	$1957 \times 0,63 =$	1233
2. Bauabschnitt	$1972 \times 0,37 =$	<u>730</u>
	=	1963 (fiktives Baujahr)
	=	62 Jahre fiktives Baualter

Eine Innenbesichtigung des Objektes konnte nicht durchgeführt werden.

Für die Bewertung wird unterstellt, dass hier „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ durchgeführt wurden - 2 - 5 Modernisierungspunkte.

Restnutzungsdauer bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung des gesamten Bewertungsobjektes sachverständig geschätzt:

(I) Wohnhaus 30 Jahre (fiktives Baujahr 1975)

(II) Garagengebäude 10 Jahre (fiktives Baujahr 1975)

	Lineare Alterswertm.	/ Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)
(I) Wohnhaus	63 %	0,37
(II) Garagengebäude	83 %	0,17

3.3.7 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Gemäß Anlage 1 (Nach Wohnflächenverordnung)

Die Wohnfläche wurde den Bauplänen entnommen.

(I) Wohnhaus

Wohnung 1 - Erdgeschoss 92,00 m²

Wohnung 2 - Dachgeschoss 77,00 m²

Summe Wohnfläche 169,00 m²

=====

3.3.8 Brutto - Grundfläche (BGF)

Gemäß Anlage 1 (nach DIN 277/1973/1987/2005)

(I) Wohnhaus 1. Bauabschnitt 224,00 m² 63 %

2. Bauabschnitt 130,00 m² 37 %

354,00 m² 100 %

=====

(II) Garagengebäude 25,00 m²

=====

3.4 Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung – hier Außenbesichtigung – beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das Baualter weitgehend normalen, baualterstypischen Bau- und Instandhaltungszustand. Die objekttypische Wertminderung durch Alterung und Abnutzung werden durch die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt, darüberhinausgehende Kosten zur Beseitigung von Bauschäden / Baumängeln sowie Reparatur- und Instandhaltungskosten (zur Substanzerhaltung, keine Modernisierungsmaßnahmen) werden besonders berücksichtigt durch Pauschalabzug. Die Höhe des Marktabchlages 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

Im Rahmen der Ortsbesichtigung – Außenbesichtigung – wurden keine Baumängel festgestellt.

3.4.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden - pauschal - = 0,00 €

3.5 Nutzung / Konzeption

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Baujahr 1957 / 1972). Das Objekt hat eine Wohnfläche von ca. 169,00 m². Wohnung Erdgeschoss (92,00 m²) Erdgeschoss als Vierzimmerwohnung mit Küche, Bad und Terrasse. Direkte Zugänglichkeit des Gartens vom Wohnzimmer aus.

Wohnung Dachgeschoss (77,00 m²) Erdgeschoss als Dreizimmerwohnung mit Küche, Bad und Dachterrasse.

Die Wohnungsgrundrisse entsprechen (hier nach Planunterlagen) in Funktionszuordnung und Zugschnitt weitgehend normalen Wohnansprüchen – Wohnung Dachgeschoss zum Treppenhaus nicht abgeschlossen. Die Raumgrößen, Geschosshöhen und Belichtung sind normal. Abstellmöglichkeit im Kellergeschoss. PKW-Abstellmöglichkeit in der Garage und im Bereich des Vorgartens.

3.6 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit ist in einer Wohnnutzung als Zweifamilienhaus bzw. als Einfamilienhaus zusehen. Die Marktchancen und Vermarktungsmöglichkeiten (Verkauf/Vermietung) sind gegeben.

Trotz der immer noch vorhandenen Nachfrage nach Wohneigentum im Einzugsgebiet von Köln ist die Vermarktung zum Stichtag aufgrund der globalen Unsicherheiten (Ukrainekrieg) und dem weiterhin hohen Zinsniveaus als nicht einfach anzusehen. Es ist eine deutliche Kaufzurückhaltung der Marktteilnehmer zu verzeichnen.

Von einer kurzfristigen Vermarktungsdauer kann nicht ausgegangen werden.

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. Die Modellkonformität ist einzuhalten.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Basis der durchschnittlichen Herstellungskosten (Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung eines Regionalfaktors und der Alterswertminderung bewertet. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden im Sachwertverfahren durch die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren berücksichtigt. Da der Gutachterausschuss auch Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt hat, wird hier ergänzend das Ertragswertverfahren durchgeführt.

Bei einer ausreichenden Anzahl von hinreichend vergleichbaren Objekten wird ggf. das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

4.1 Bodenwertermittlung

4.1.1 Bodenrichtwert

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

Wohnbauflächen:

Stichtag: 01.01.2024 = 550 €/m² (beitragsfrei)

mit der Ausweisung: Wohnbaufläche; Ein- und Zweifamilienhäuser; I-II; Tiefe 30 m; Breite 15 m; 450 m² (inklusive Erschließungskosten) Richtwerttyp 1.6

Bereich: Blankenburg

4.1.2 Modifizierung des Bodenrichtwertes

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

Modifizierung Grundstücksgröße / Grundstückstiefe:

Die Grundstücksgröße entspricht nicht dem nutzungstypischen Grundstück dieser Bodenrichtwertzone, eine Modifizierung ist gerechtfertigt.

Der Grundstücksmarktbericht veröffentlicht Umrechnungsfaktoren zur Anpassung der Grundstücksgrößen.

**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen bei
Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Grundstücks- fläche in m ²	Umrechnungs- koeffizient	Grundstücks- fläche in m ²	Umrechnungs- koeffizient
180	1,20	600	0,94
200	1,18	650	0,93
250	1,13	700	0,91
280	1,11	750	0,90
300	1,09	800	0,88
350	1,06	850	0,87
360	1,05	900	0,86
400	1,03	950	0,85
450	1,00	1.000	0,83
480	0,99	1.050	0,82
500	0,98	1.100	0,81
550	0,96		

Richtwertgrundstück 450,00 m²

Grundstücksgröße 726,00 m²

Aufgrund der Abweichung zum Bodenrichtwert

Umrechnungsfaktoren gewählt:

$$450,00 \text{ m}^2 = 1,000$$

$$726,00 \text{ m}^2 = 0,905$$

$$550 \text{ €/m}^2 : 1,000 \times 0,905 \quad \text{rd.} = 500 \text{ €/m}^2$$

Modifizierung Mikrolage / Grundstücksschnitt / Ausrichtung:

Die Mikrolage / Grundstücksschnitt / Ausrichtung rechtfertigen hier keine Modifizierung.

Modifizierung konjunkturellen Entwicklung:

Nach telefonischer Auskunft (v. 25.02.2025) der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist aufgrund der konjunkturellen Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag hier kein Zu- Abschlag zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausnutzbarkeit wird der Bodenwert sachverständig geschätzt: 500 €/m²

4.1.3 Bodenwert

Wohnhausgrundstück Flurstück 123:

(I) Bauland - Beitragsfreier Bodenwert

726,00 m² x 500 €/m² = 363.000,00 €

4.1.4 Bodenwert

- gerundet - = 363.000,00 €

=====

=====

4.2 Sachwertverfahren

4.2.1 Vorbemerkung

Das Sachwertverfahren (§ 35 ff. ImmoWertV) ist am Substanzwert orientiert. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Wert der baulichen Anlage, dem Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert.

Die auf das Jahr 2010 bezogenen Normalherstellungskosten pro m² Brutto – Grundfläche werden nach Anlage 4 der ImmoWertV angesetzt unter Berücksichtigung des Gebäudestandards und des Regionalfaktors. Diese Kosten werden mit Hilfe des entsprechenden, vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten, Preisindex für die Bauwirtschaft auf den Wertermittlungsstichtag hochgerechnet. Die Baunebenkosten, die insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, örtliche Prüfungen und Genehmigungen umfassen, sind im Ansatz der Normalherstellungskosten erfasst.

Gebäudealter, Gesamtnutzungsdauer und ggf. Modernisierungen bestimmen die Alterswertminderung eines Gebäudes in Anlehnung an Anlage 1 und 2 der ImmoWertV.

Durch den Ansatz der Alterswertminderung wird der Wertverlust infolge Alterung und Abnutzung erfasst. Baumängel, Bauschäden sowie ein ggf. wertbeeinflussender Reparatur- und Instandhaltungsstau werden besonders berücksichtigt. Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden pauschal erfasst. Die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) auf dem Grundstücksmarkt werden durch die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren berücksichtigt.

4.2.2 Normalherstellungskosten

S. Originalgutachten

4.2.3 Sachwertberechnung

(I) Wohnhaus

354,00 m² x 1.457,00 €/m²BGF rd. = 515.800,00 €

x Alterswertminderungsfaktor = 0,37

Vorläufiger Sachwert (I) Wohnhaus rd. 190.800,00 €

(II) Garagengebäude

25,00 m² x 895,00 €/m²BGF rd. = 22.400,00 €

x Alterswertminderungsfaktor = 0,17

Vorläufiger Sachwert (II) Garagengebäude rd. 3.800,00 €

Zuschläge zu den Herstellungskosten für die nicht bei der BGF-Berechnung
erfassten besonderen Bauteile (./ Awm.)>

Dachgauben, Terrassen psch. = 17.000,00 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 211.600,00 €

(III) Außenanlagen

Wertansatz für die baulichen Außenanlagen (./ Awm.)

(u. a. Zuwegung) pauschal 5 % rd. = 10.600,00 €

Besonders zu berechnende Bauteile der Außenanlagen (./ Awm.)

- pauschal - 0,00 €

Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen 10.600,00 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 222.200,00 €

und der Außenanlagen

Bodenwert = 363.000,00 €

585.200,00 €

Vorläufiger Sachwert - gerundet - 585.000,00 €

Dieser Wert bedarf einer Marktanpassung. Nach den empirischen Markterfahrungen werden vergleichbare Objekte am Markt nicht zum vorläufigen Sachwert veräußert, sondern werden mit Zu- bzw. Abschlägen zur Marktanpassung gehandelt. Der Gutachterausschuss hat aus der Untersuchung ausgewählter Kauffälle der vorliegenden Kaufpreissammlung Sachwertfaktoren zur Marktanpassung ermittelt.

Marktanpassung s. Originalgutachten

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 585.000,00 € x 0,90 rd. = 527.000,00 €

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

4.2.3.1 Marktangepasster vorläufiger Sachwert = **527.000,00 €**
=====

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Vorbemerkung

Das Ertragswertverfahren (§ 27 ff. ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert 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 Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- 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 Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.

Der auf Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzter 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 Jahresbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswertes ist der marktüblich erzielbare jährliche Reinertrag. 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 Erfahrungen 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

Das Bewertungsobjekt ist vermutlich eigengenutzt. Aktuelle Erträge sind nicht bekannt geworden. Maßgebend für die Wertermittlung ist der Mietertrag, von dem man annehmen kann, dass er sowohl marktüblich als auch nachhaltig erzielbar ist.

Dieser marktüblich erzielbare Ertrag ist in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich um eine anzusetzende Miete, die bei Vermietung der Immobilie am Markt nachhaltig erzielbar ist, auch bei einer Alternativnutzung marktüblich ist.

Ableitung Mieterträge s. Originalgutachten.

Wohnung 1 - Erdgeschoss

92,00 m² x 8,30 €/m²/Monat rd. = 760,00 €/Monat

Wohnung 2 - Dachgeschoss

77,00 m² x 8,00 €/m²/Monat rd. = 620,00 €/Monat

Garage

1 Stk x 40,00 €/Stk/Monat = 40,00 €/Monat

= 1.420,00 €/Monat

Marktüblicher Jahresrohertrag

1.420,00 €/Monat x 12 Monate = 17.040,00 €

4.3.2.1 Marktüblicher Jahresrohertrag - gerundet - = 17.000,00 €
(ohne Betriebskosten) =====

4.3.3 Bewirtschaftungskosten

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

Ableitung Bewirtschaftungskosten s. Originalgutachten.

4.3.3.1 Bewirtschaftungskosten - gerundet - = 3.520,00 €
(= rd. 20,71 %) =====

4.3.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist neben dem Mietertrag eine Bewertungsgröße, die entscheidenden Einflüsse darstellt. Beim Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem die Verkehrswerte von Immobilien im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. In Liegenschaften angelegtes Kapital wird anders verzinst, als anderweitig angelegtes Kapital (Preiswachstum, Zinsen, Steueraspekte). Die Verzinsung von Liegenschaften weicht von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Die Höhe der Verzinsung des in Immobilien angelegten Kapitals ist von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation, der Lage auf dem Kapitalmarkt und der örtlichen Immobilienmarktlage abhängig; ferner ist sie zeitlichen Schwankungen unterworfen. Grundstücksart, Restnutzungsdauer der Gebäude und individuelle Lagemerkmale bestimmen ferner die Höhe des Liegenschaftszinssatzes.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes steht in direktem Zusammenhang mit dem Risiko der Investition. Ein hoher Zins ist dabei Ausdruck von hohem Investitionsrisiko.

Ableitung Liegenschaftszins s. Originalgutachten.

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

Liegenschafts- zinssatz	Restnutzungs- dauer	Kapitalisierungs- faktor
2,00 %	30 Jahre	22,40

4.3.5 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag	=	17.000,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	=	<u>3.520,00 €</u>
	=	13.480,00 €
./. Bodenertragsanteil: 2,00 % vom Bodenwert	=	<u>7.260,00 €</u>
Gebäudejahresreinertrag	=	6.220,00 €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen		
6.220,00 € x 22,40 (Kapitalisierungsfaktor)	rd. =	139.000,00 €
Bodenwert	=	<u>363.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert		502.000,00 €

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

4.3.5.1 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert = **502.000,00 €**
=====

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 = 0,00 €

5.1.2 Zusammenfassung besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

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

5.1.3 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 0,00 €

6. Ergebnis

Sachwert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	527.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	0,00 €
	=	527.000,00 €

Ertragswert

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	502.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	0,00 €
	=	502.000,00 €

Nach § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Derartige Zweifamilienhäuser werden wegen des Eigennutzungsinteresses nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt, der Ertragswert liegt unter dem Sachwert und rechtfertigt hier einen leichten Abschlag.

Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt wird für das Bewertungsobjekt Zweifamilienhaus Fasanenweg 24, 51381 Leverkusen folgender Verkehrswert auf den Wertermittlungstichtag 21.02.2025 geschätzt:

Verkehrswert 525.000,00 €

./.. 10 % Sicherheitsabschlag wegen

fehlender Innenbesichtigung 53.000,00 €

Verkehrswert: 472.000,00 €

in Worten: vierhundertzweiundsiebzigtausend €

(incl. Bodenwert und Garage)

(Informationsdaten: 472.000,00 € : 169,00 m² = rd. 2.790,00 €/m² Wohnfläche)