

Verkehrswertgutachten

über das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück
Gemarkung Neukirchen, Flur 4, Flurstück 631

Im Oberfeld 8, 51381 Leverkusen

Projekt-Nr. 2025- 1037 NWP

Wertermittlungstichtag: 30.07.2025

Qualitätsstichtag: 30.07.2025



NETZelWERK GmbH



Bearbeiter: Bauassessor Dr. Ulf R. Netzel

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Gartzenweg 1 a, 40789 Monheim am Rhein Mobil: 0173 312 7875

Inhalt

Inhalt	2
1. Allgemeine Angaben	3
2. Wertrelevante Merkmale	5
2.1 Lage	5
2.2 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Situation	8
2.3 Grundbuch	9
2.4 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches	9
2.5 Altlasten/Kontaminierung/Baugrund/Hochwasserrisiko	10
2.6 Objekt- und Baubeschreibung/Ortsbesichtigung	11
3. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4. Bodenwert	16
5. Sachwertermittlung	18
5.1 Wert der baulichen Anlagen	18
5.2 Alterswertminderung / Restnutzungsdauer	20
5.3 Marktanpassung	21
5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
5.5 Sachwertermittlung	21
5.6 Ergebnisplausibilisierung	22
6. Verkehrswert	22
7. Verzeichnis der Anlagen	23
Fotodokumentation vom 30.07.2025	24
Rechtliche Grundlagen	34
Verwendete Fachliteratur	35

1. Allgemeine Angaben

Das vorliegende Gutachten bezieht sich auf das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück Gemarkung Neukirchen, Flur 4, Flurstück 631, mit der postalischen Anschrift Im Oberfeld 8, 51381 Leverkusen.

Es handelt sich vorliegend auftragsgemäß um die Aktualisierung eines Privatgutachtens aus dem Jahr 2020. Dieses Gutachten wurde seinerzeit zu Beleihungszwecken erstellt.

Zur Erarbeitung des Gutachtens ist der Sachverständige auf Unterlagen und Auskünfte unterschiedlicher Personen und Behörden angewiesen. Bezüglich der Vollständigkeit und Korrektheit dieser Auskünfte besteht insoweit ein Vorbehalt, als dass der Sachverständige keine umfassende und detaillierte Prüfung der einzelnen Angaben vornehmen kann. Die in der Fotodokumentation gezeigten Bilder wurden mit Zustimmung des Auftraggebers gefertigt. Ein Nachweis über die Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen und deren Funktionalität sowie ein Energieausweis lagen nicht vor.

Auftraggeber: Amtsgericht Leverkusen
- 42 -
Gerichtsstraße 9
51379 Leverkusen

Beschluss vom: 23.04.2025,

Aktenzeichen: **42 K 65/24**

Auftragsinhalt/Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens

Das Gutachten darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Unterlagen: Grundbuchauszug vom 02.01.2025 (AG)
Bauzeichnungen und
Wohnflächenberechnung(AN)
Erschließungsbeitragsauskunft vom 11.08.2025 (AN)
Baulastenauskunft vom 09.04.2020 (AN)
Grundstücksmarktbericht 2025 des
Gutachterausschusses in der Stadt Leverkusen
Auskünfte der Stadt Leverkusen
örtliche Feststellungen

Rechtsgrundlagen und Literatur gemäß Anhang

Ortsbesichtigung: 30.07.2025, 14.00 – 14.37 Uhr

Wertermittlungsstichtag: 30.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag: 30.07.2025

Umfang des Gutachtens:

Gutachten über 26 Seiten
Anlagen/Anhang
Insgesamt 38 Seiten

Kurzfassung:

Gutachten über ein insgesamt 1.497 qm großes Grundstück, das mit einem freistehenden Einfamilienhaus nebst Garage bebaut ist. Das Grundstück liegt im Stadtteil Bergisch-Neukirchen der Stadt Leverkusen in einer guten Wohnlage. Im voll unterkellerten zweigeschossigen Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss stehen insgesamt rd. 360 qm Wohnfläche zur Verfügung. Das Gebäude hat einen überwiegend gehobenen Ausstattungsstandard und befindet sich in einem guten bis sehr guten Unterhaltungszustand. Der marktangepasste Sachwert wurde mit rd. 1.079.000 abgeleitet.

Der Verkehrswert wird auf Grundlage des Sachwertverfahrens mit 1.080.000 € abgeleitet

2. Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Erläuterungen zur Makrolage:

Die kreisfreie Großstadt Leverkusen liegt im Regierungsbezirk Köln und befindet sich ca. 11 km nördlich des Stadtzentrums von Köln. Die Stadt beherbergt rd. 166.000 Einwohner (Stand: 31.12.2023), ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und übernimmt innerhalb der Planungsregion Köln die Funktion eines Mittelzentrums. Leverkusen ist zudem Hochschulstandort. Darüber hinaus mündet die Wupper bei Leverkusen in den Rhein.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Leverkusen insgesamt ca. 66.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 66.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 375 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 3.596 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Leverkusen wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Chemie & Pharmazie, Energie & Umwelt sowie von der Gesundheitswirtschaft geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Leverkusen bis zum Jahr 2050 ein marginales Bevölkerungswachstum in Höhe von 0,6 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Leverkusen derzeit 7,7 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,8 % und Deutschland: 6,3 %, Stand: April 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 94,8 Punkten für Leverkusen, welcher leicht unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Leverkusen als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Leverkusen den 141. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

Kennzahlen tabellarisch:

Amtlicher Regionalschlüssel	053160000000
Ortsname	Leverkusen
Ortsart	Kreisfreie Stadt (Großstadt)
Verbandsgemeinde	Leverkusen
Regierungsbezirk	Köln
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kooperationsraum	Metropolregion Rhein-Ruhr
Zentralörtliche Zugehörigkeit	Planungsregion Köln
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum

Hochschulstandort	✓
Einwohner	166.414 (Stand: 31.12.2023)
Fläche	78,87 km ² (Stand: 31.12.2023)
Bevölkerungsdichte	2110 pro km ² (Stand: 31.12.2023)
Bevölkerungsprognose	0,6 % (Zeitraum: 2021 - 2050)
Arbeitslosenquote (Stadt)	7,7 % (Stand: April 2025)
Arbeitslosenquote (Bundesland)	7,8 % (Stand: April 2025)
Arbeitslosenquote (Land)	6,3 % (Stand: April 2025)
Kaufkraft (Index)	94,8 (Stand: 2022)
Kaufkraft (pro Person)	24.477 € (Stand: 2022)
SV-Beschäftigte (Arbeitsort)	66.705 (Stand: 30.06.2024)
SV-Beschäftigte (Wohnort)	66.315 (Stand: 30.06.2024)
Pendlersaldo	375 (Stand: 30.06.2024)
Betriebe	3.596 (Stand: 30.06.2024)
Hauptbranchencluster	Chemie & Pharmazie, Energie & Umwelt, Gesundheitswirtschaft
Demographietyp	7 (Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)
Zukunftsatlas (Rang)	141 von 400
Zukunftsatlas (Profil)	leichte Zukunftschancen
Zukunftsatlas - Wohnungsbaulücke	überdurchschnittlich
Fazit	gut

Mikrolage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im separierten Stadtteil 'Bergisch Neukirchen', ca. 8,3 km nordöstlich des Stadtzentrums von Leverkusen im nordöstlichen Stadtrandbereich in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Einfamilienhäusern in offener Bauweise aus. Als Mittelzentrum profitiert Leverkusen von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Leverkusen über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer ('Wupper') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über jeweils zwei zugehörige Außen- und Garagenstellplätze.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

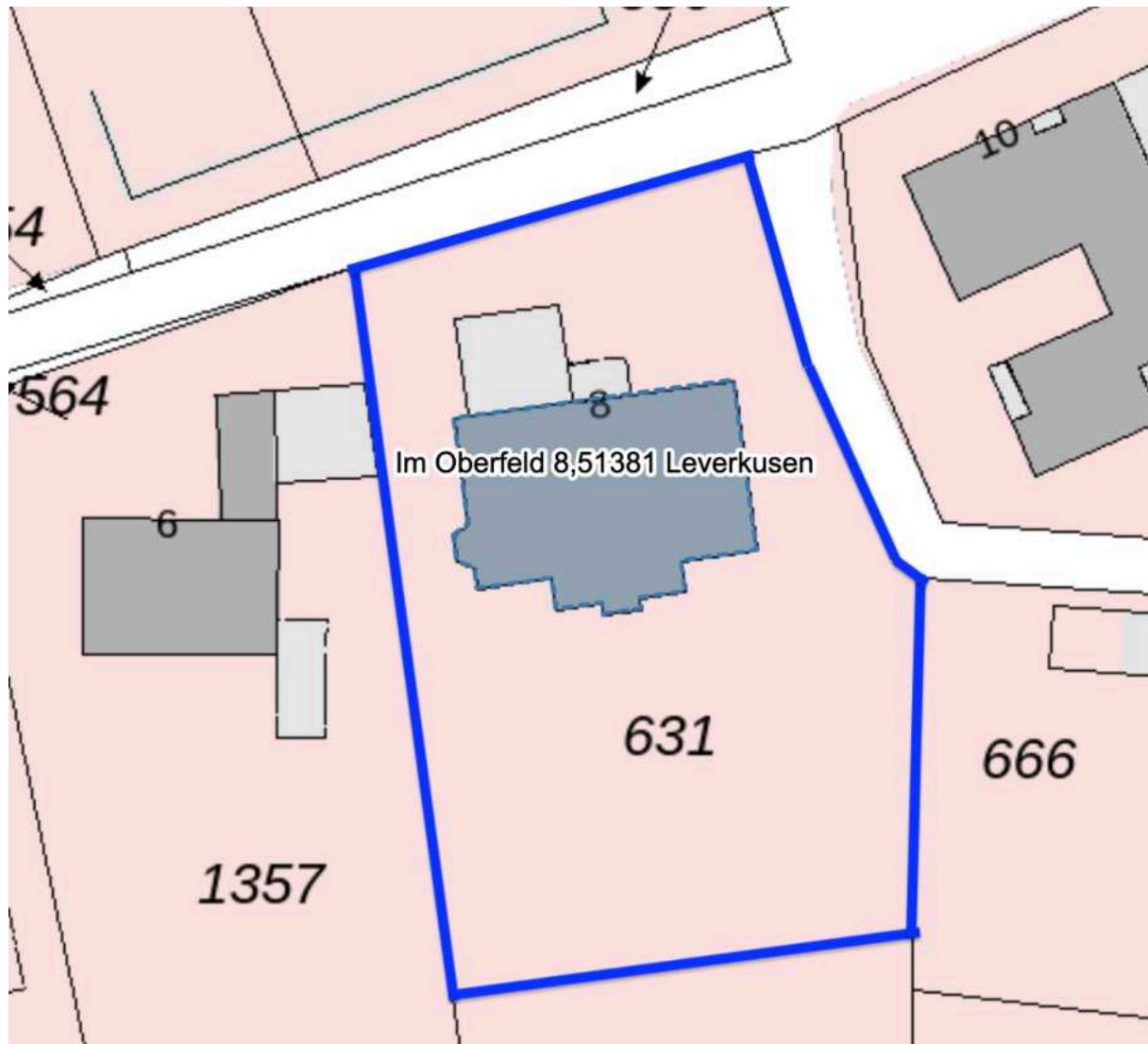
Erläuterungen zur Verkehrsinfrastruktur:

Leverkusen ist über die Bundesstraße B8 sowie über die Autobahnen A1 und A3 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A1 liegt rd. 5,8 km östlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Burscheid'. Die Bushaltestelle 'Pattscheid Bf' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof 'Opladen'. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 18 km zum IC(E)-Bahnhof 'Köln Messe/Deutz' bzw. rd. 26 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Köln/Bonn'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Grundstück:

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Allgemeinen Wohngebiet. Es hat eine mittlere Tiefe von ca. 49 m und eine Breite entlang der Straße Im Oberfeld von ca. 31 m. Das Grundstück ist augenscheinlich eben und leicht unregelmäßig geschnitten. Es ist nord-süd-exponiert. Der nach Süden orientierte Garten ist begrünt und bepflanzt. Das Grundstück wird von der Straße Im Oberfeld, die im Bereich des Bewertungsobjekts Anliegersammelstraße ist, ortsüblich erschlossen.



Lageplan Grundstück (ohne Maßstab)

(Quelle www.tim-online.nrw.de, © Geobasis NRW 2025, kein amtliches Kartenwerk)

2.2 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Situation

Laut Internetportal der Stadt Leverkusen (Zugriff am 28.03.2020, 17.05 Uhr, nicht rechtsverbindlich) liegt das Grundstück nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB, wonach sich Vorhaben u.a. nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen und die Erschließung gesichert sein muss. Vorbehaltlich einer anderen rechtlichen Würdigung der Stadt Leverkusen handelt es sich vorliegend um ein Allgemeines Wohngebiet.

Der Sachverständige hat auftragsgemäß keine Akteneinsicht bei der Stadt Leverkusen vorgenommen. Für das Vorgutachten wurden Bauzeichnungen und Flächenberechnungen zur Verfügung gestellt. Für dieses Gutachten wird im Weiteren die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt. Eine Überprüfung der Übereinstimmung der Bauausführung mit den Genehmigungsunterlagen hat auftragsgemäß nicht stattgefunden.

2.3 Grundbuch

Der beglaubigte Grundbuchauszug wurde vom Amtsgericht Leverkusen zur Verfügung gestellt und datiert vom 02.01.2025. Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischenzeitlich keine grundbuchlichen Verfügungen der Eigentümer vorgenommen wurden und insoweit Grundbuchaktualität herrscht.

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Verifizierung Grundstück

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Gutachtens wurde ein Abgleich zwischen der Flurkarte und dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches vorgenommen.

Das Grundstück konnte mit den im Grundbuch gemachten Lageangaben (Gemarkung, Flur, Flurstücknummer) in der Flurkarte aufgefunden werden. Die in dem Grundbuch ausgewiesene Fläche ist plausibel.

Abdruck vom: 02.01.2025

Amtsgericht: Leverkusen

Bestandsverzeichnis

Grundbuch von	Blatt	BV	Lfd. Nummer	Flur	Flurstück	Größe
Neukirchen	1288		4	4	631	1.497 qm

zu bewerten: 1.497 qm

Abteilung I, Eigentümer: siehe Grundbuch

Abteilung II:

In Abteilung II befinden sich folgernde Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 6 zu Grundstück Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leverkusen, 42 K 65/24) Eingetragen am 02.01.2025

Eventuelle Eintragungen in **Abt. III** sind nicht wertrelevant und werden daher nicht aufgeführt.

2.4 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

Baulasten:

Die Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichtet, das sich aus dem öffentlichen Baurecht ergibt.

Laut Auskunft der Stadt Leverkusen vom 09.04.2020 ruht auf dem Grundstück keine Baulast.

Abgabenrechtlicher Zustand:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Leverkusen vom 11.08.2025 ist für das Grundstück der Erschließungsbeitrag noch zu zahlen. Der Kanalanschlussbeitrag ist bereits entrichtet. Der noch zu zahlende Erschließungsbetrag wird mit einem anteiligen Betrag beim Bodenwert berücksichtigt.

Überbau:

Der Sachverständige konnte augenscheinlich keine Überbauung feststellen. Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.

Natur- und Artenschutz:

Hinweise auf die Existenz von geschützten Pflanzen und / oder Arten haben sich während der Ortsbesichtigung nicht ergeben. Insoweit sind natur- und artenschutzrechtliche Aspekte auftragsgemäß nicht abgefragt worden.

Kostenerstattungsbeiträge:

Entsprechend der Rechtslage ist eine Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nicht möglich. Daher wird im Weiteren unterstellt, dass keine Kostenerstattungsbeträge für landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anfallen.

Kampfmittelfreiheit

Recherchen zur Kampfmittelbeseitigung oder ggf. vorhandenen Einschränkungen oder Gefahren durch bisher nicht beseitigte Kampfmittel wurden nicht durchgeführt. Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass sich für das Bewertungsobjekt keine Einschränkungen oder weiterführende Risiken aus ggf. vorhandenen Kampfmitteln ergeben, das Grundstück also kampfmittelfrei ist.

Sollten die o.a. Annahmen nicht zutreffen, so wäre dieses Gutachten anzupassen.

2.5 Altlasten/Kontaminierung/Baugrund/HochwasserrisikoBodenbeschaffenheit und Altlasten/Kontaminierung

Eine Überprüfung bzw. Untersuchung auf Altlasten und Kontaminierungen hat im Rahmen dieses Gutachtens nicht stattgefunden. Aufgrund der genehmigten reinen Wohnnutzung ist davon auszugehen, dass etwaige Altlasten U(chemische oder physikalische Bodenverunreinigungen) nicht vorhanden sind. Auf die Einholung einer weitergehenden Auskunft wurde aufgrund des Aktualisierungscharakters dieses Gutachtens verzichtet.

Entsprechend der Darstellungen in dem von der Bezirksregierung Arnsberg und dem Geologischen Dienst Nordrhein-Westfalen betriebenen Internetportal „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ sind über den Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, keine Informationen über bergbaubedingte Gefährdungspotenziale hinterlegt. Im benachbarten Kilometerquadrat erfolgt ein Hinweis auf eine verlassene Tagesöffnung.

Es handelt sich hier um eine allgemeine Auskunft. Eine grundstücksbezogene Auskunft wurde aufgrund der Datenlage nicht eingeholt. Nähere Angaben zur Tragfähigkeit des Grund und

Bodens wurden nicht gemacht und sind im Bedarfsfall durch Stellungnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg - Bergbau und Energie in NRW - und/oder durch Sondersachverständige einzuholen.

Baugrund:

In dieser Wertermittlung ist ansonsten eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in den Bodenrichtwerten eingeflossen ist. Darüber hinausgehende Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Immissionen:

Der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen – abrufbar unter <http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/> – lassen sich für das Bewertungsgrundstück keine Lärmbelastungen entnehmen.

Hochwasserrisiko:

Das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW veröffentlicht auf der Homepage flussgebiete.nrw Hochwasserrisikokarten und – gefahrenkarten. Für die Nachbarschaft des Bewertungsobjekts stellen die Karten keine geringe Gefährdungen dar.

Es handelt sich hier lediglich um eine rein informatorische Angabe. Für die Daten wird keine Haftung übernommen.

2.6 Objekt- und Baubeschreibung/Ortsbesichtigung

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der Ortsbesichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Beschrieben werden überwiegende Ausstattungsmerkmale, die im Detail abweichen können.

Vorhandene Bauschäden können nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie zerstörungsfrei im Ortstermin erkennbar waren. Die Beschreibung von Bauschäden wie tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß, Asbestrückstände u.a. können daher unvollständig sein. Die Qualität des Brand-, Wärme- und Schallschutzes wurde nicht überprüft. Einbauten bzw. Möblierung wurden nicht erfasst und sind nicht Inhalt der Bewertung, außer bei expliziter Erwähnung.

Die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizungen, Beleuchtungen usw. wurde nicht überprüft und wird in diesem Gutachten als funktionsfähig unterstellt.

Zum Ortstermin am 30.07.2025 konnte das Bewertungsobjekt vollständig von innen und außen besichtigt werden. Für eventuell nicht besichtigte Bereiche wird der gleiche Ausstattungsstandard und Zustand wie in den besichtigten Bereichen unterstellt. Die Garage konnte ebenfalls von innen besichtigt werden.

Objektqualität und Modernisierungsstand

Das Einfamilienhaus hat einen überwiegend gehobenen Ausstattungsstandard und befindet sich in einem guten bis sehr guten Unterhaltungszustand. Das Gebäude befindet sich insgesamt im baualtersgemäßen Zustand. Mit Ausnahme der Überarbeitung von Boden- und Wandbelägen und der Erneuerung der Gasheizung und der Bäder in 2015 wurden keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

Das Gebäude zeigte weder einen Instandhaltungs- noch einen Modernisierungsrückstau. Im Übrigen waren keine Baumängel oder Bauschäden erkennbar, die einer expliziten Erwähnung im Hinblick auf einen Werteeinfluss bedürfen.

Gebäudeübersicht

Auf dem Grundstück befindet sich ein zweigeschossiges, voll unterkellertes Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss nebst Zweifach-Garage, das laut vorliegenden Unterlagen in 1992 errichtet wurde.

Grundrissbeschreibung

Das Einfamilienhaus wird frontal erschlossen, der Eingang befindet sich frontal, seitlich der zur Straße hin angeordneten Garage. Im EG befinden sich Küche, Diele, Gäste-WC, Esszimmer, Arbeitszimmer und Wohnraum. Im OG befinden sich vier Zimmer sowie zwei Bäder, davon eins angrenzend an den Ankleidebereich des Schlafzimmers. Über den beiden mittig angeordneten Zimmern befindet sich noch eine Empore, die vom jeweiligen Zimmer aus über je eine innenliegende Treppe erreicht wird. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Die Grundrisskonzeption der besichtigten Flächen wird insgesamt mit gut eingestuft. Der vorgefundene Ausstattungsstandard ist überwiegend gehoben.

Gebäudetyp

Für die nachfolgende Wertermittlung auf Basis des Sachwertverfahrens ist es erforderlich, das Wohngebäude den in der Anlage 4 der ImmoWertV 21 und des anzuwendenden Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) aufgeführten Gebäudearten zuzuordnen.

Gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV21 wird das Hauptgebäude dem Typ 1.12, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert, zugeordnet.

Flächenangaben

Insgesamt ergeben sich folgende Größenverhältnisse:

Flächengröße: 1.497 qm

Bruttogrundfläche:

Einfamilienhaus rd. 799 qm

Wohnfläche rd. 360,75 qm

Ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster wurde auftragsgemäß nicht beschafft. Es wird daher auf die Größenangaben des Bestandsverzeichnisses des Grundbuchs zurückgegriffen.

Die Wohnfläche wurde der Wohnflächenberechnung aus der Akte (gem. WoFIV) entnommen und über die vorliegenden Bauzeichnungen mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit plausibilisiert.

Energetischer Zustand

Allgemeines:

Die Energieeffizienz und damit verbundene Kosten stellen im Rahmen der Immobilienbewertung mittlerweile einen wichtigen Aspekt dar. Ursache dafür sind die zuletzt stark gestiegenen Energiekosten.

Die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft. Aus ihr ist 2002 die erste Energieeinsparverordnung hervorgegangen. Seit dem 01.11.2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz, welches die bisherige EnEV (Energieeinsparverordnung), das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) abgelöst hat.

Das Gebäudeenergiegesetz stellt sowohl für neu zu errichtende als auch für bestehende Wohn- und Nicht-Wohngebäude verschärfte Anforderungen. Darin ist auch die Verpflichtung enthalten, bei einem Verkauf oder einer Vermietung einen Gebäudeenergieausweis vorzulegen.

Gebäude, die in der Nachkriegszeit bis etwa Ende der 70er Jahre des vergangenen Jahrhunderts errichtet wurden, sind in der Regel nicht ausreichend wärmegeklämt gewesen. Auch die Anlagen zur Heizenergieerzeugung wiesen eine sehr geringe Effizienz auf.

Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 sind bereits obere, begehbare Geschossdecken über beheizten Räumen zu dämmen. Heizkessel, die vor dem 01.10.1985 eingebaut wurden, waren ab 2015 stillzulegen. Heizungsleitung sind zu dämmen.

Das neue Gebäudeenergiegesetz schreibt vor, dass Öl- oder Gasheizungen, die vor dem 01.01.1991 eingebaut wurden, nicht mehr betrieben werden dürfen. Für Heizungen, die nach dem 01.01.1991 installiert wurden gilt die Austauschpflicht nach 30 Jahren, allerdings nur für Standard- oder Konstanttemperaturkessel.(unter 4 kW und über 400 kW)

Generell muss bei Bauteilerneuerungen und/oder Erweiterungen, die mehr als 10 % der jeweiligen Bauteilfläche ausmacht, der Wärmedurchgangskoeffizient des Bauteils den aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung entsprechen.

Im Wege der Gesamtschau betrachtet, sind demnach Gebäude, die einen schlechteren energetischen Standard haben, schlechter verkäuflich als andere.

Bewertungsobjekt:

Dem Sachverständigen liegt ein Energieausweis vor. Der Endenergieverbrauch beträgt 98,9 kWh (a x qm).

Baubeschreibung

Baujahr	1992
Bauweise:	konventionelle Bauweise

Fassade:	Holzverschalung
Außenwände:	Mauerwerk
Kelleraußenwände:	Beton (WU lt. Maklerangabe)
Innenwände:	Mauerwerk
Gestaltung der Innenwände:	Fliesen, verputzt, gestrichen
Decken:	Stahlbetondecken, Abkofferungen mit Downlights
Dach:	Satteldach
Dachdeckung:	Schieferdeckung, Dämmung nicht untersucht
Geschosstreppen:	Stahlbetontreppen
Treppenbelag:	Massivholz
Treppengeländer:	Metall an gemauerter Brüstung
Fenster:	Kunststofffenster Isolierverglasung
Rollläden:	-----
Türen:	Holztüren in Stahlzargen
Bodenbeläge:	Naturstein, Massivholzdielen, Echtholzparkett, Fliesen in den Bädern
Heizung:	Gaszentralheizung (erneuert in 2015)
Heizkörper:	Fußbodenheizung
Warmwasserbereitung:	zentral
Solarkollektoren:	-----
Anzahl der Bäder:	zwei Bäder (modernisiert in 2015) im 1.OG, SPA-Bereich im Keller
separates Gäste WC:	vorhanden
Sanitärausstattung:	bodengleiche Dusche mit Echtglasabtrennung, Wanne, Waschbecken, WC
Elektroinstallation:	unter Putz

Photovoltaikanlage:	nicht vorhanden
Terrasse:	Terrasse mit Plattenbelag
Balkon:	-----
Balkon- bzw. Terrassengeländer:	-----
besondere Ausstattung:	elektronische Zugangssicherung/Gegensprechanlage
Außenanlagen:	begrünt, Garagenhof in Natursteinpflaster
Wärme-/Schallschutz:	entsprechend Baujahr und Modernisierungsmaßnahmen
Instandhaltung:	kein Instandhaltungsrückstau
Gesamtausstattung:	Überwiegend gehobene Ausstattung
Unterhaltungszustand:	gut bis sehr gut
Energieausweis:	liegt vor
Sonstiges:	Einbruchmeldeanlage, Sauna mit Spa-Bereich im Keller, offener Kamin

3. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Allgemeines:

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) festgelegt. Vorgesehen sind das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Sachwertverfahren**. Das anzuwendende Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (§ 24 ff. ImmoWertV 21). Ein Preisvergleich für bebaute Grundstücke ist im Allgemeinen nur dann möglich, wenn die baulichen Anlagen der Vergleichsgrundstücke hinsichtlich Baualtersgruppe, Ausstattung und Zustand annähernd mit denjenigen des Bewertungsobjektes übereinstimmen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor zur Anwendung kommen.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV 21) beruht im Wesentlichen auf einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Es findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall, in

erster Linie bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Sachwert umfasst den **Bodenwert**, den Wert der baulichen Anlagen (**Gebäudewert**) sowie den Wert der **Außenanlagen**. Zur Ermittlung des Gebäudewertes wird aus den zur Errichtung der baulichen Anlagen erforderlichen Aufwendungen der **Zeitwert zum Bewertungsstichtag** abgeleitet.

Der **Bodenwert** wird für das Sach- und das Ertragswertverfahren benötigt und ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Er ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn **das Grundstück unbebaut** wäre. Bei der Bodenwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein. Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§ 40 ff ImmoWertV 21).

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke kann zur Ermittlung des Bodenwertes auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV 21 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom jeweiligen Gutachterausschuss aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu. Das Ertragswertverfahren 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.

Bewertungsobjekt:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus nebst Garage. Derartige Objekte werden am Markt zur Eigennutzung nachgefragt. Sie werden nach ihrem Substanzwert gehandelt. Aus diesem Grunde wird das Sachwertverfahren angewandt. Der Bodenwert wird aus den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses in der Stadt Leverkusen, sowie aus boris.nrw.de abgeleitet.

4. Bodenwert

Erläuterungen zum Bodenwert

Gemäß § 14 Abs. 1 ImmoWertV21 ist der Bodenwert „ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen ... zu ermitteln.“ D.h. es ist der Wert des Bodens anzusetzen, der sich für ein unbebautes fiktives Grundstück ergeben würde. Insbesondere die Lage und die Nutzbarkeit stellen hierbei die wertbestimmenden Faktoren dar.

Die bei der Bodenwertermittlung maßgebliche Nutzbarkeit eines Grundstücks ergibt sich nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV21 aus der planungsrechtlich zulässigen bzw. lagetypischen Nutzung.

Im gegebenen Fall ergibt sich die planungsrechtlich zulässige und für die Bodenwertermittlung maßgebende Grundstücksnutzung aus § 34 BauGB.

Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§ 25 ImmoWertV 21). Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind dem Sachverständigen keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke bekannt.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird in boris.nrw.de zum Bewertungsstichtag ein Bodenrichtwert von €/qm ausgewiesen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Merkmale des Bodenrichtwertes (Quelle: www.borisplus-nrw.de):

Gemeinde/ Ortsteil	Leverkusen, Bergisch-Neukirchen
Bodenrichtwert	500 €/qm (zonal)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Entwicklungszustand	Beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche, Ein- und Zweifamilienhäuser
Geschosszahl	I-II
Fläche	750 qm

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus Vergleichsdaten sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des Grundstücks auf das sich der Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Der Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2025 veröffentlicht, der Wertermittlungsstichtag ist der 30.07.2025. Zum Stichtag stagniert der Immobilienmarkt aufgrund der gestiegenen Bauzinsen und der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse. Die Preise für gebrauchte Immobilien sinken um bis zu 20 % je nach Asset-Klasse und Lage. Zudem blieb der Bodenwert in den vergangenen drei Jahren konstant bei 500 €/qm. Daher erfolgt hier kein Zuschlag auf den Bodenwert aufgrund der zeitlichen Abweichung zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag.

Die Fläche des Bewertungsgrundstücks weicht von der Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks mit 750 qm ab. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale. Für die Größe von 750 qm wird ein Koeffizient von 0,9 angegeben. Für eine Grundstücksgröße von 1.100 qm wird ein Koeffizient von 0,81 veröffentlicht. Darüberhinausgehende Grundstücksgrößen werden nicht angegeben (vgl. hierzu örtliche Fachinformationen zum Bodenrichtwert, Umrechnungskoeffizienten).

Der Bodenwert errechnet sich somit zunächst wie folgt:

$$0,81 / 0,9 = 0,9 * 500 \text{ €/qm} = 450 \text{ €/qm}$$

Der Bodenrichtwert wird beitragsfrei veröffentlicht. Wie bereits oben erwähnt ist der Erschließungsbeitrag für das Grundstück noch zu entrichten. Es erfolgt hier ein Abzug von 30

€/qm als anteiliger Erschließungskostenbeitrag. Der anzusetzende Bodenwert ergibt sich wie folgt:

450 qm beitragsfrei – 30 €/qm = 420 €/qm * 1.497 = 628.740, gerundet 629.000 €

Der Bodenwert ergibt sich mit rd. 629.000 €.

5. Sachwertermittlung

5.1 Wert der baulichen Anlagen

Allgemeines:

Der Sachwert bzw. der Wert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der sogenannten Normalherstellungskosten ermittelt.

Die Normalherstellungskosten (NHK), angegeben in €/m² Bruttogrundfläche (BGF) - berechnet nach DIN 277 von 1973/87 - sind abhängig vom Gebäudetyp, der Ausstattung, der Bauweise und dem Ausbaustand des Wertermittlungsobjektes. Sie werden nach den Ausführungen der Bewertungsliteratur und den Erfahrungen des Gutachters auf der Basis heutiger Baupreise angesetzt. Grundlage für die Ermittlung sind dabei insbesondere die in Anlage 4 zur ImmoWertV21 veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Auf der Basis der NHK 2010 hat die Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschussvorsitzenden in NRW (AGVGA NRW) ein Sachwertmodell entwickelt, das Grundlage für die Ableitung der Sachwertfaktoren für den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen ist und welches vom Sachverständigen angewendet wird.

Die objekt- und ausstattungsbezogenen Normalherstellungskosten werden daraus unter Berücksichtigung des Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag, der die Preisentwicklung seit 2010 widerspiegelt, abgeleitet. Die Normalherstellungskosten enthalten bereits die objektspezifischen Nebenkosten.

Die Normalherstellungskosten je m² Bruttogrundfläche oder m³ Bruttorauminhalt ergeben multipliziert mit der Bruttogrundfläche bzw. dem Bruttorauminhalt den Herstellungswert des Gebäudes.

Zusätzlich sind noch die besonderen Bauteile, die nicht zur Bruttogrundfläche zählen, sowie die Außenanlagen zu berücksichtigen.

Gemäß § 35 Absatz 2 ImmoWertV21 wird der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (insbesondere Aufwuchs), soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Mittlerweile hat sich in der Wertermittlungspraxis die Vorgehensweise durchgesetzt, die Außenanlagen pauschal als Prozentsatz der Hauptanlage zu erfassen, da mit dieser im engen Zusammenhang stehend. Überdurchschnittliche Aufwendungen finden i.d.R. auf dem Immobilienmarkt keine Berücksichtigung im Kaufpreis. Üblicherweise werden Außenanlagen je nach Qualität zwischen 3 und 10 % der Herstellungskosten der Gebäude angesetzt.

Bewertungsobjekt:

Das Bewertungsobjekt entspricht dem Gebäudetyp 1.12 der NHK 2010. Bezogen auf das Jahr 2010 werden dem Typ Herstellungskosten je qm Bruttogrundfläche (BGF) in Abhängigkeit vom Gebäudestandard zugeordnet. Die einzelnen Ausstattungsmerkmale des Gebäudes wurden mit ihren prozentualen Anteilen den einzelnen Standards gem. Anlage 4 zur ImmoWertV 21 zugeordnet.

Das Gebäude entspricht dann in Teilen den Standardstufen 3 und 4 die Standardkennzahl ist 3,23. Durch die Gewichtung ergeben sich rd. 652 €/qm BGF. Aufgrund des in großen Teilen wohnraumähnlichen Ausbaus des Kellers erfolgt ein Zuschlag von 10 % auf die Herstellungskosten. Die in den NHK nicht enthaltenen Bauteile sind hinzuzurechnen. Im vorliegenden Fall ist dies die Kelleraußentreppe mit 7.500 €/Stück. Der Baupreisindex des zweiten Quartals 2025 für Wohngebäude beträgt 1,8860. Nach Indexierung ergeben sich Baukosten von 1.369 €/qm BGF für das Gebäude ohne Baunebenkosten.

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 EFH

Gebäudetyp	1.12 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausstattungsstufe	3,23

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ²	Anteiliger Kostenkennwert EUR/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			23	143,29
Dach			1,0			15	93,45
Fenster und Außentüren			1,0			11	68,53
Innenwände und -türen			1,0			11	68,53
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5		11	75,62
Fußböden				1,0		5	37,60
Sanitäreinrichtungen				1,0		9	67,68
Heizung			1,0			9	56,07
Sonstige technische Ausstattungen			0,5	0,5		6	41,25
Kostenkennwert Stufe (EUR/m² BGF)	487	542	623	752	940		Σ 652

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.
² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.

Tabellarische NHK 652 EUR/m² BGF

Zu-/Abschläge

Grund	Zu-/Abschlag	
	%	EUR/m² BGF
Keller wohnraumartig ausgebaut	10,00	65

Zuschlag für nicht in BGF
erfasste Bauteile

Bauteil	Anzahl	Herstellungs- kosten EUR	BoG	Zuschlag EUR/m² BGF	
				MWT	BWT
Kelleraußentreppe	1	7.500	nein	9	9

NHK inkl. Zu-/Abschläge 726 EUR/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr 726 EUR/m² BGF

Indexwert zum Stichtag 1,8860 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)

Herstellungskosten zum Stichtag 1.369 EUR/m² BGF

Dem Wert sind bautypenspezifische Baunebenkosten von 17 % hinzuzurechnen.

Die Außenanlagen werden mit einem pauschalen Ansatz von 5 % des Sachwertes berücksichtigt.

Für die Doppelgarage erfolgt ein Ansatz von 15.000 € zuzüglich der Baunebenkosten.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Leverkusen nennt einen Regionalisierungsfaktor von 1,0, daher erfolgt keine weitere Anpassung der Herstellungskosten anhand eines Regionalisierungsfaktors.

5.2 Alterswertminderung / Restnutzungsdauer

Allgemeines:

Das Wertermittlungsobjekt lässt sich am Wertermittlungstichtag nicht mehr zum Herstellungswert verkaufen, da durch sein Alter eine Minderung des Wertes eingetreten ist. Diese Wertminderung wegen Alters (§ 38 ImmoWertV21) bestimmt sich nach der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden.

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Ist die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, wird bei der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Restnutzungsdauer und die für die baulichen Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt. Dabei ist je nach Art und Nutzung des Gebäudes von einer gleichmäßigen oder von einer mit zunehmendem Alter sich verändernden Wertminderung auszugehen, in der Regel jedoch von einer gleichmäßigen Wertminderung (§ 38 ImmoWertV). Der Einfluss von Modernisierungen auf die Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden wird üblicherweise in Anlehnung an die Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 21 bestimmt.

Bewertungsobjekt:

Entsprechend der Gebäudeart und Ausstattung wird lt. Angaben in der Wertermittlungsliteratur und den Erläuterungen in Anlage 1 zur ImmoWertV 21 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) von einer mittleren wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser als Orientierungswert ausgegangen. Der Gutachterausschuss in der Stadt Leverkusen legt im Grundstücksmarktbericht 2025 eine Gesamtnutzungsdauer von einheitlich 80 Jahren zugrunde. Die Alterswertminderung erfolgt linear.

Das Gebäude wurde 1992 errichtet. Bezogen auf das Baujahr ergibt sich eine rechnerische Restnutzungsdauer des Gebäudes von 47 Jahren. Laut Aussagen im Ortstermin erfolgten 2015 Modernisierungsmaßnahmen. Diese Aussage bestätigt sich durch Inaugenscheinnahme der vorgefundenen Materialien bei der Ortsbesichtigung. Die restnutzungsdauerverlängernde Wirkung dieser Maßnahmen ist mittlerweile nicht mehr in vollem Umfang gegeben. Gemäß Anlage 4 zum Sachwertmodell der AGVGA (Orientierungswerte zur Vergabe von Modernisierungspunkten) erfolgt für die Maßnahmen nach einem Zeitablauf von 10 Jahren noch eine Vergabe von insgesamt 4 Punkten. Gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5, Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen ergibt sich ebenfalls eine rechnerische Restnutzungsdauer von 47 Jahren.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen in 2015 wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 47 Jahren angesetzt.

Die Alterswertminderung für die baulichen Anlagen beträgt 41,25 %, der Alterswertminderungsfaktor ist 0,5875.

Da die Garage mit dem Haus eine bauliche Einheit bildet (direkter Durchgang zur Küche), wird für die Garage die gleiche Restnutzungsdauer angesetzt.

5.3 Marktanpassung

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen den nach technischen Gesichtspunkten ermittelten Wert des Grundstücks darstellt. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass im Verkaufsfall je nach Marktlage der Sachwert der Immobilie nicht unbedingt dem üblichen Kaufpreis entspricht.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Leverkusen macht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 Angaben zu Sachwertfaktoren, welche aus den tatsächlich auf dem Markt erzielten Kaufpreisen aus den Jahren 2021 bis 2024 ermittelt wurden.

Für einen vorläufigen Sachwert von rd. 1.541.000 € wird kein Sachwertfaktor veröffentlicht. Auf Grundlage der im Grundstücksmarktbericht angegebenen Funktionsgleichung ergibt sich unter Berücksichtigung der Objektart freistehendes Einfamilienhaus und der Standardstufe (und dem damit verbundenen Zuschlag) ein Sachwertfaktor von rd. 0,63. Es wird ein Sachwertfaktor von 0,70 als marktangemessen angesetzt, der sich insbesondere aus dem guten baulichen Zustand ergibt.

Der marktangepasste Sachwert ergibt sich mit rd. 1.079.000 €.

5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen. Dies können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und bestehende grundstücksbezogene Rechte oder Belastungen (§ 46 ff ImmoWertV21) sein. Sie werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Wertminderungen können auch wegen Baumängeln oder Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21) eintreten. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten. Die Kosten zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden werden dann nur pauschal und in dem beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

5.5 Sachwertermittlung

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswertminderung			Alterswert g. Herst.-kosten	
					Anzahl	EUR	%BN K	Ansatz	%		
1	EFH	1	1992	80	47	799,00 m² BGF	1.550	18,00	Linear	41,25	858.555
2	Doppelgarage	1	1992	80	47	1.00 Stk.	15.000	18,00	Linear	41,25	10.398

Σ 868.953

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,886

Alterswertgeminderte Herstellungskosten **868.953**

+ Zeitwert der Außenanlagen 5,00% 43.447

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	912.400
+ Bodenwert	628.740
Vorläufiger Sachwert	1.541.140
± Marktanpassung	-30,00% -462.342
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.078.798
SACHWERT	1.078.798

Der Sachwert ergibt sich mit rd. 1.079.000 €.

5.6 Ergebnisplausibilisierung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen veröffentlicht für den an das Bewertungsobjekt südlich angrenzenden Bereich einen Immobilienrichtwert von 3.300 €/qm Wfl. für Ein- und Zweifamilienhäuser. Nach Anpassung des Baujahrs und der Wohnfläche ergibt sich ein Richtwert von rd. 3.030 €/qm Wfl., was einem Sachwert von rd. 1.098.000 € entspricht.

Der ermittelte marktangepasste Sachwert von rd. 1.079.000 € - dies entspricht rd. 3.000 €/qm Wfl. - wird damit zum Stichtag hinlänglich plausibilisiert.

6. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 Baugesetzbuch).

Nach § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt zu bemessen. Die Marktanpassung erfolgt im vorliegenden Fall durch den Ansatz eines marktgerechten Bodenwertes und des Sachwertfaktors im Sachwertverfahren aus dem Grundstücksmarktbericht.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus nebst Garage. Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Bergisch-Neukirchen der Stadt Leverkusen in einer guten Wohnlage. Es befindet sich in einem guten bis sehr guten Zustand bei einem mittleren bis überwiegend gehobenen Ausstattungsstandard. Das Gebäude hat weder einen Instandhaltungs- noch einen Modernisierungsrückstau. Die letzten Modernisierungsmaßnahmen wurden in 2015 vorgenommen. Zur Ableitung des Verkehrswertes wurde das Sachwertverfahren angewandt. Der so ermittelte Sachwert wurde mit rd. 1.079.000 € abgeleitet.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Marktwert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen auf der Basis des Sachwerts zum Wertermittlungsstichtag zu rund

1.080.000 €

(in Worten: einmillionachtzigtausend Euro)

abgeleitet.

Unter Berufung auf den von mir geleisteten Eid als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger versichere ich, dieses Gutachten in meiner Verantwortung unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen und frei von jeder Bindung ausgearbeitet zu haben. Ich bestätige zudem durch meine Unterschrift, dass mir keine etwaigen Gründe hinsichtlich einer Befangenheit entgegenstehen.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck benutzt werden. Verwendung und Vervielfältigung durch Dritte sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers zulässig. Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausgeschlossen.

Monheim, den 10.09.2025



Bauassessor Dr. Ulf R. Netzel
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

7. Verzeichnis der Anlagen

Anlagen Fotodokumentation
 Bauzeichnungen ohne Maßstab
 Baulastenauskunft
 Erschließungsbeitragsauskunft

Anhang Rechtsgrundlagen
 Literaturverzeichnis

Fotodokumentation vom 30.07.2025

Straßenansicht	Seitenansicht
	
Gartenansicht	Diele
	
Gäste-WC	Wohnraum EG
	



Zimmer OG



Wohnraum OG



Badezimmer OG



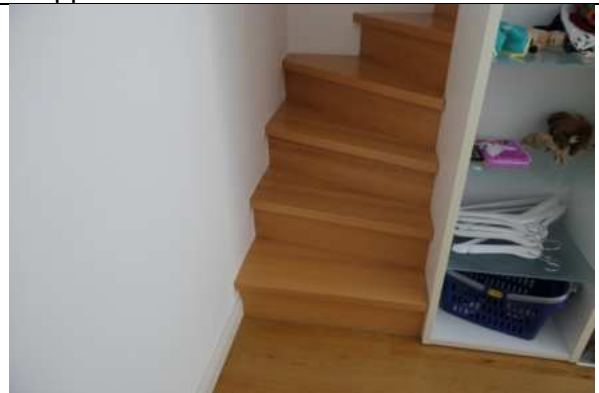
Badezimmer OG



Seitlicher Dachboden



Treppe zum Maisonnettebereich

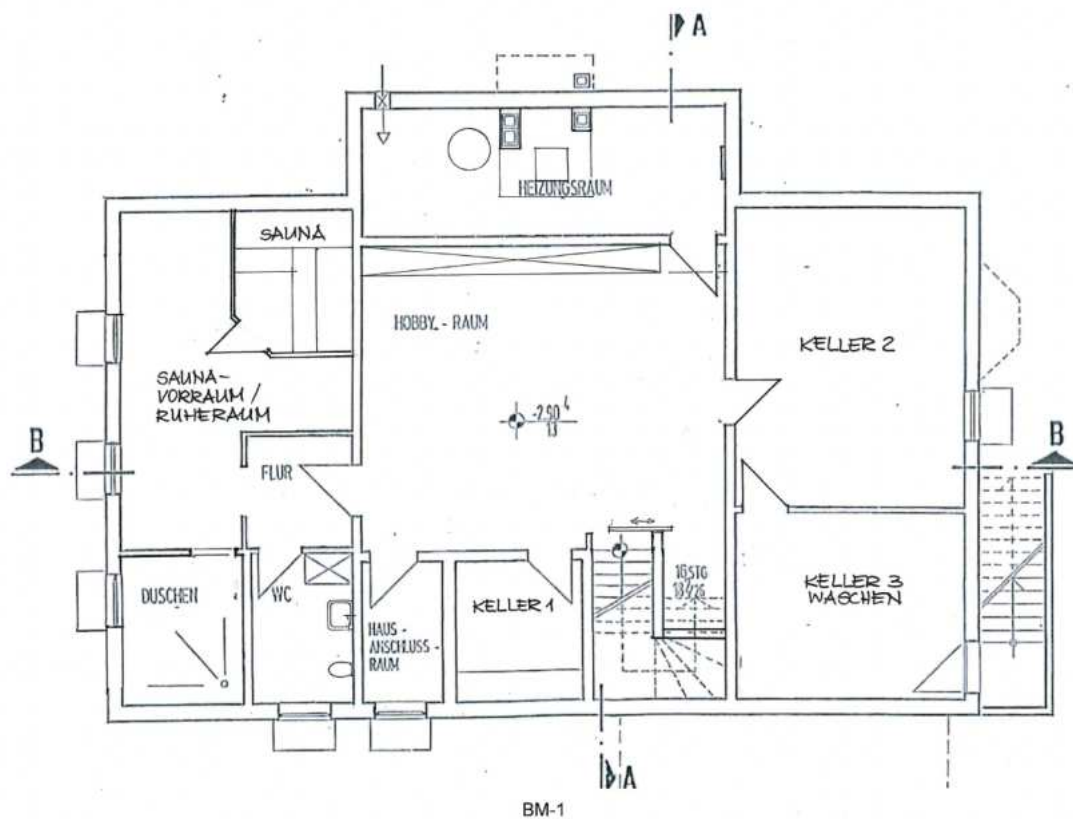


Maisonettebereich	Kellertreppe
	
Wohnraumartiger Ausbau	Hobbyraum
	
Sauna	Weinkeller
	

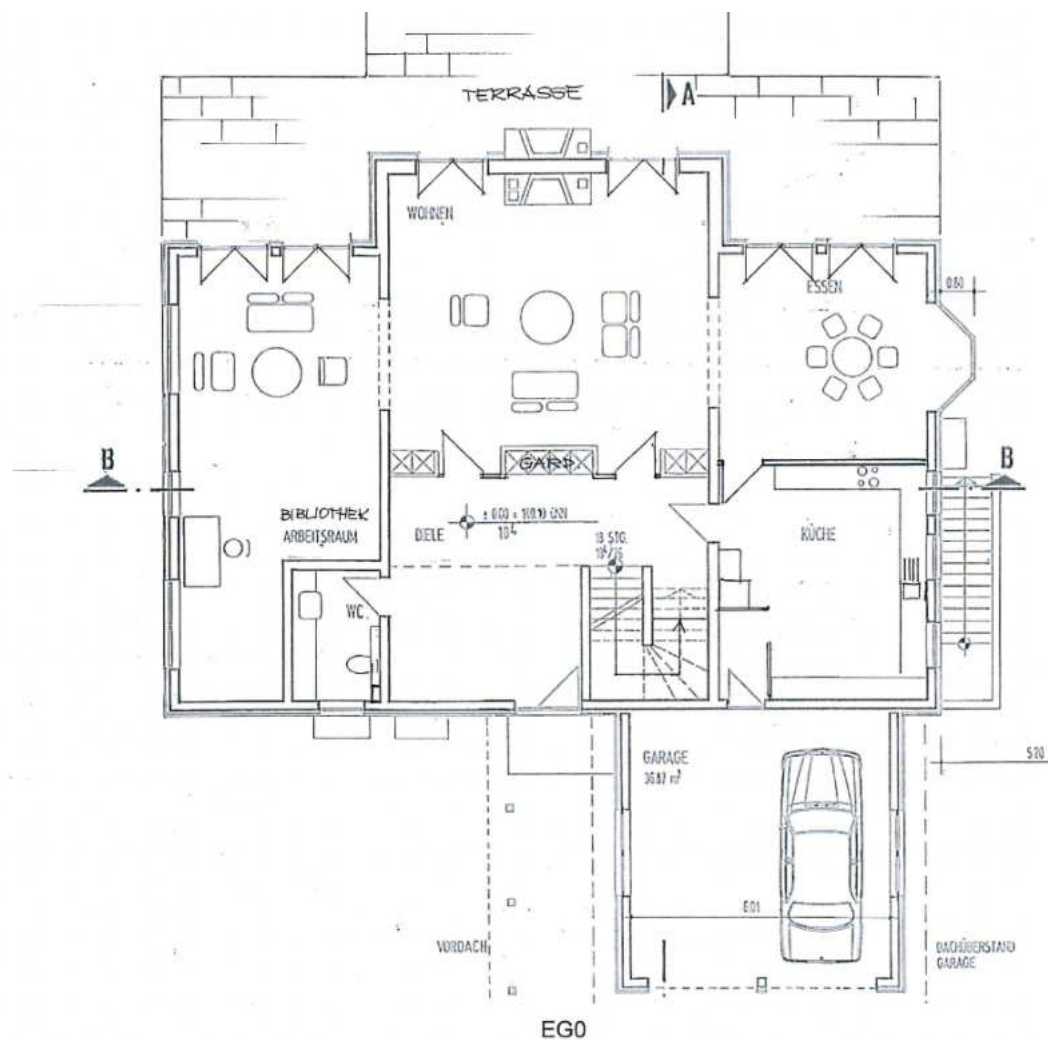


Bauzeichnungen ohne Maßstab

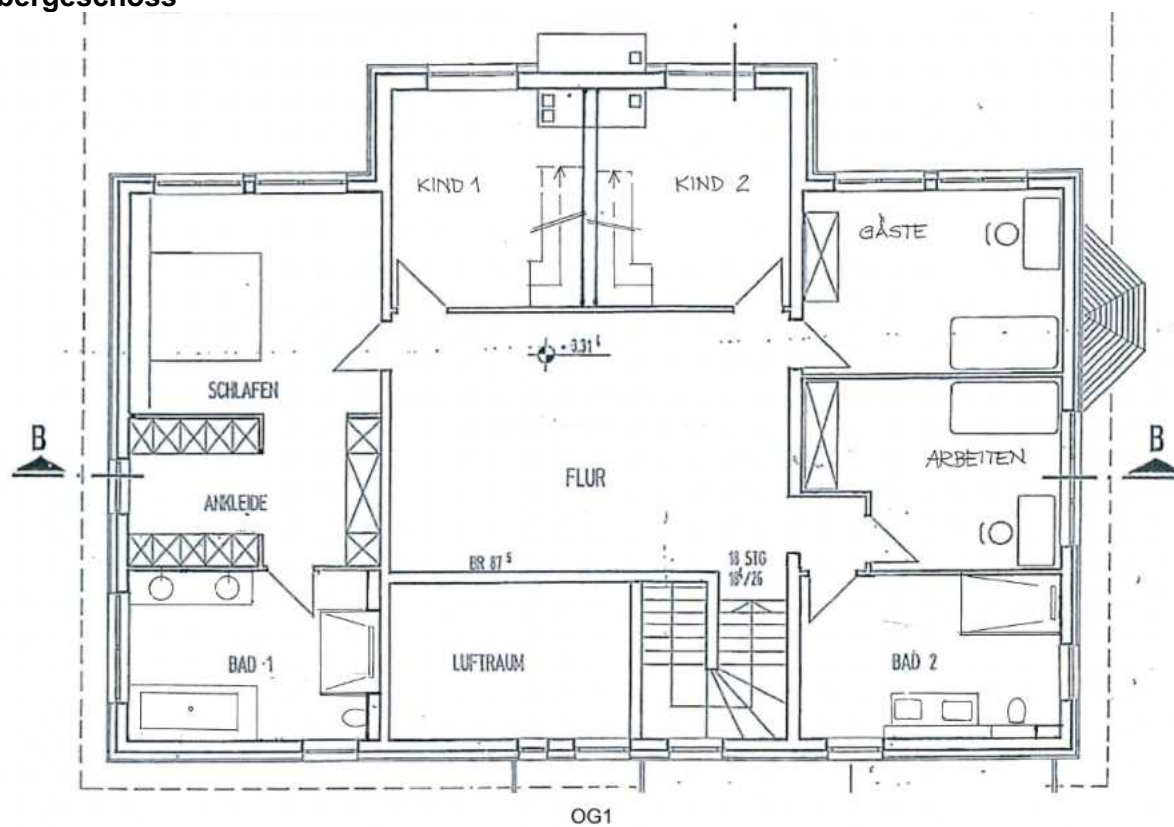
Keller



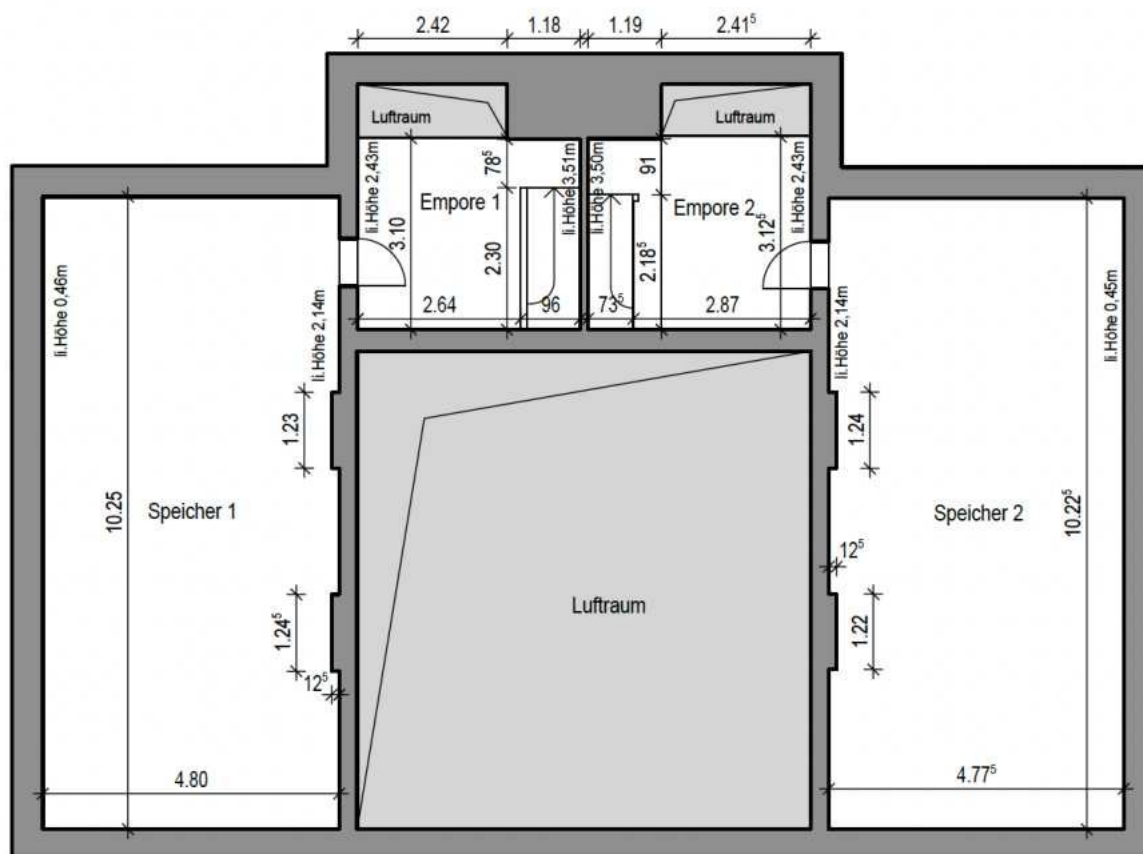
Erdgeschoss



1.Obergeschoss



Dachgeschoss



Baulastenauskunft

Tag 09.04.2020
Aktenzeichen
Vertragsgegenstand

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund Ihres Antrages vom 23.03.2020 teile ich Ihnen mit, dass das / die Grundstück(e)

Gemarkung: Flur: Flurstück(e):
Gemarkung Bergisch Neukirchen Flur 4 Flurstk 631

nach den mir vorliegenden Unterlagen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorliegen.

Die Gebührenerhebung erfolgt mit einem gesonderten Bescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Beitragsbescheinigung

Zu Zwecken der Finanzierung und Bewertung wird

Name, Vorname, Anschrift
Netzelwerk GmbH, Dr. Ulf R. Netzel, Gartenweg 1a, 40789 Monheim

bescheinigt, dass das folgende Grundstück durch zwei öffentliche Straßen (Im Oberfeld und Engelbertstraße) erschlossen ist:

Straße und Hausnummer	Gemarkung	Flur	Flurstück/e
Im Oberfeld 8	Bergisch Neukircher	4	631

Die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind nicht endgültig hergestellt.

Der **Erschließungsbeitrag** nach dem Baugesetzbuch vom 08.12.1986 in der z. Z. geltenden Fassung sowie der Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages für die Stadt Leverkusen vom 07.03.1977 in der z. Z. gültigen Fassung ist für das oben genannte Grundstück noch zu zahlen.

Der **Kanalanschlussbeitrag** nach § 8 Kommunalabgabengesetz des Landes Nordrhein Westfalen (KAG NW) ist bereits abgegolten.

Diese Bescheinigung ist – soweit nicht ein rechtskräftiger Bescheid vorliegt – unverbindlich und unter Vorbehalt ausgestellt. Die Entscheidung im Rahmen eines späteren Beitragsverfahrens kann hiervon abweichen.

Leverkusen, den 11.08.2025

Ihr Fachbereich Tiefbau

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art.1, 2 Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023(BGBl. I, Nr. 6)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805) nebst Anwendungshinweisen (ImmoWertA) vom 21.09.2023
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010, in Kraft getreten am 01.07.2010 (BGBl 2010 Teil I Nr. 25), auf Grund des § 199 BauGB, der zuletzt durch Artikel 4 Nummer 4 Buchstabe a des Gesetzes vom 24.Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) geändert worden ist
- Wertermittlungsrichtlinien – (WertR2006) Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01.03.2006 mit Normalherstellungskosten (NHK) 2000, ergänzend dazu:
 - o Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11.01.2011
 - o Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012
 - o Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (VW-RL vom 14.04.2014)
 - o Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL vom 12.11.2015)
- Baunutzungsverordnung – (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 3 Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023(BGBl. I, Nr. 6) bzw. den älteren Fassungen
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S.42, ber. S.,2909 und BGBl. I 2003 S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden is
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) und Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betr.KV) i.d.F. vom 25.11.2003, (BGBl. I, Seite 23146) aktuelle Fassung
- Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614) (1990 S., 2178), (BGBl. I S. 2346), in der Fassung vom 01.01.2014
- Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, DIN 277 Teil 1 und 2 von 1987, bzw. 1950 (falls vermerkt)
- Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen, DIN 283 v. 1962, zurückgezogen in 1983, kann weiter Anwendung finden
- Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (gif MF/G), der Verkaufs-fläche im Einzelhandel (gif MF/V) sowie der Mietfläche für Wohnraum (gif MF/W) der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. vom 1. Mai 2012

Verwendete Fachliteratur

- [1] Kleiber (Simon/ Weyers) Marktwertermittlung nach ImmoWertV 7. Auflage 2012 bzw. Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch; 6. Auflage 2010 sowie 5. Auflage 2007, 4. Auflage 2002 und 3. Auflage 1998
- [2] Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar, 7. Auflage 2014
- [3] Kröll, Hausmann, Rolf Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, 2015
- [4] Petersen/Schnoor/Seitz/Vogel Verkehrswertermittlung von Immobilien, Praxisorientierte Bewertung, 3.Auflage 2018
- [5] Bienert et al. Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage, Gabler Verlag 2018
- [6] Stumpe, Tillmann Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeigerverlag, 2.Aufl. 2014
- [7] Schwirley/Dickersbach Die Bewertung von Wohnraummieten, Bundesanzeigerverlag, 3. Auflage 2017
- [8] Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung
- [9] Mersson Mietrecht und Mieterhöhung, Wingen Verlag 2018
- [10] Tillmann/Seitz Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken, Reguvisverlag, 2019
- [11] Schmitz/Krings/Dahlhaus u.a. Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 25. Auflage 2024/25
- [12] Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW Preisindizes für Gebäude u.a. in NRW; akt. Ausgabe
- [13] Heix Wohnflächenberechnung, Wingen Verlag, 5 Auflage 2019
- [14] Kleiber ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 13 Auflage, Reguvis Verlag 2021