

Verkehrswertgutachten

Für AG Leverkusen 42 K18/25

über 382/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Schlebusch, Flur 23, Flurstück 242 verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Odenthaler Straße 21, im Dachgeschoss rechts gelegenen Wohnung nebst 1 Kellerraum im Aufteilungsplan **mit Nr. 6 gekennzeichnet.**

Odenthaler Straße 21, 51375 Leverkusen-Schlebusch

Wertermittlungstichtag: 26.08.2025

Qualitätstichtag: 26.08.2025



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

Kuckelter Weg 4, 40885 Ratingen Mobil: 0173 312 7875 info@netzelwerk.de

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	10
2.5 Altlasten/Kontaminierung/Baugrund	11
2.6 Objekt- und Baubeschreibung/Ortsbesichtigung	12
3. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	14
4. Vergleichswertverfahren	15
4.1 Allgemeines	15
4.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	15
4.2 Ableitung des vorläufigen marktangepassten Vergleichswerts	17
4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
4.4 Ableitung des Vergleichswerts	18
4.5 Ergebnisplausibilisierung	18
5. Verkehrswert	18
6. Verzeichnis der Anlagen	20
Fotodokumentation vom 26.08.2025	21
Rechtliche Grundlagen	27
Verwendete Fachliteratur	28

1. Allgemeine Angaben

Das vorliegende Gutachten bezieht sich auf den 382/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Schlebusch, Flur 23, Flurstück 242 verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Odenthaler Straße 21, im Dachgeschoss rechts gelegenen Wohnung nebst 1 Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichnet, Odenthaler Straße 21, 51375 Leverkusen-Schlebusch

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 Amtsgerichts Leverkusen gefertigt. Ein Nachweis über die Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen und deren Funktionstüchtigkeit sowie ein Energieausweis lagen nicht vor.

Auftraggeber: Amtsgericht Leverkusen
Abteilung 042
Postfach
51367 Leverkusen

Aktenzeichen: 042 K 18/25

Auftrag vom: 17.07.2025

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

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

Unterlagen: Grundbuchauszug vom 19.05.2025 (AG)
Teilungserklärung vom 05.07.1982 (AG)
Bauzeichnungen aus der Bauakte (AN)
Baulastenauskunft vom 20.10.2025 (AN)
Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 17.10.2025 (AN)
Altlastenauskunft vom 20.10.2025 (AN)
Protokolle der Eigentümerversammlung 2023, 2024, 2025 (AN)
Wirtschaftsplan 2023/2024, 2025 (AN)
Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses in der Stadt Leverkusen
Auskünfte der Stadt Leverkusen (AN)
Örtliche Feststellungen
Rechtsgrundlagen und Literatur gemäß Anhang

Ortsbesichtigung:	26.08.2025, 14.00 – 14.12 Uhr Hinweis: Trotz schriftlicher Ladung keine weiteren Teilnehmer, Zutritt zur Wohnung wurde nicht gewährt
Wertermittlungstichtag:	26.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	26.08.2025
Umfang des Gutachtens:	Gutachten über 19 Seiten Fotodokumentation Anhang Insgesamt 29 Seiten

Kurzfassung:

Gutachten über eine Eigentumswohnung (Nr. 6) im Dachgeschoss rechts von der Straße aus gesehen eines zweigeschossigen Wohn- Mehrfamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoss aus dem Baujahr 1986 im Ortsteil Schlebusch der Stadt Leverkusen. In dem Gebäude befinden sich insgesamt 6 Eigentumswohnungen.

Die Wohnung verfügt über rd. 86,8 qm Wohnfläche inklusive Balkon (anteilig) und ist eigengenutzt. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich äußerlich in einem normalen Instandhaltungszustand, das Betreten des Hausflurs etc. war nicht möglich. Die Eigentumswohnung konnte nicht besichtigt werden. Der Verkehrswert wurde auf der Basis des Immobilienrichtwerts nach Abzug eines Sicherheitsabschlages wegen fehlender Innenbesichtigung mit rd. 225.000 € abgeleitet.

2. Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Makrolage:

Die kreisfreie Großstadt Leverkusen liegt im Regierungsbezirk Köln und befindet sich ca. 11 km nördlich des Stadtzentrums von Köln. Die Stadt beherbergt rd. 169.000 Einwohner (Stand: 31.12.2024), 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 7,4 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,7 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Oktober 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 96. 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	168.581 (Stand: 31.12.2024)
Fläche	78,87 km ² (Stand: 31.12.2024)
Bevölkerungsdichte	2.137 Einwohner/km ² (Stand: 31.12.2024)
Bevölkerungsprognose	0,6 % (Zeitraum: 2021 - 2050)
Arbeitslosenquote (Stadt)	7,4 % (Stand: Oktober 2025)
Arbeitslosenquote (Bundesland)	7,7 % (Stand: Oktober 2025)
Arbeitslosenquote (Land)	6,2 % (Stand: Oktober 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)	96 von 400

Zukunftsatlas (Profil) leichte Zukunftschancen

Zukunftsatlas - Wohnungsbaulücke überdurchschnittlich

Fazit gut

Mikrolage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Schlebusch', ca. 4,8 km östlich des Stadtzentrums von Leverkusen in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise aus. Als Mittelzentrum profitiert Leverkusen von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten ('Aldi', 'HIT') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren 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 keinen eigenen Stellplatz in der zugehörigen Tiefgarage.

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

Verkehrsinfrastruktur:

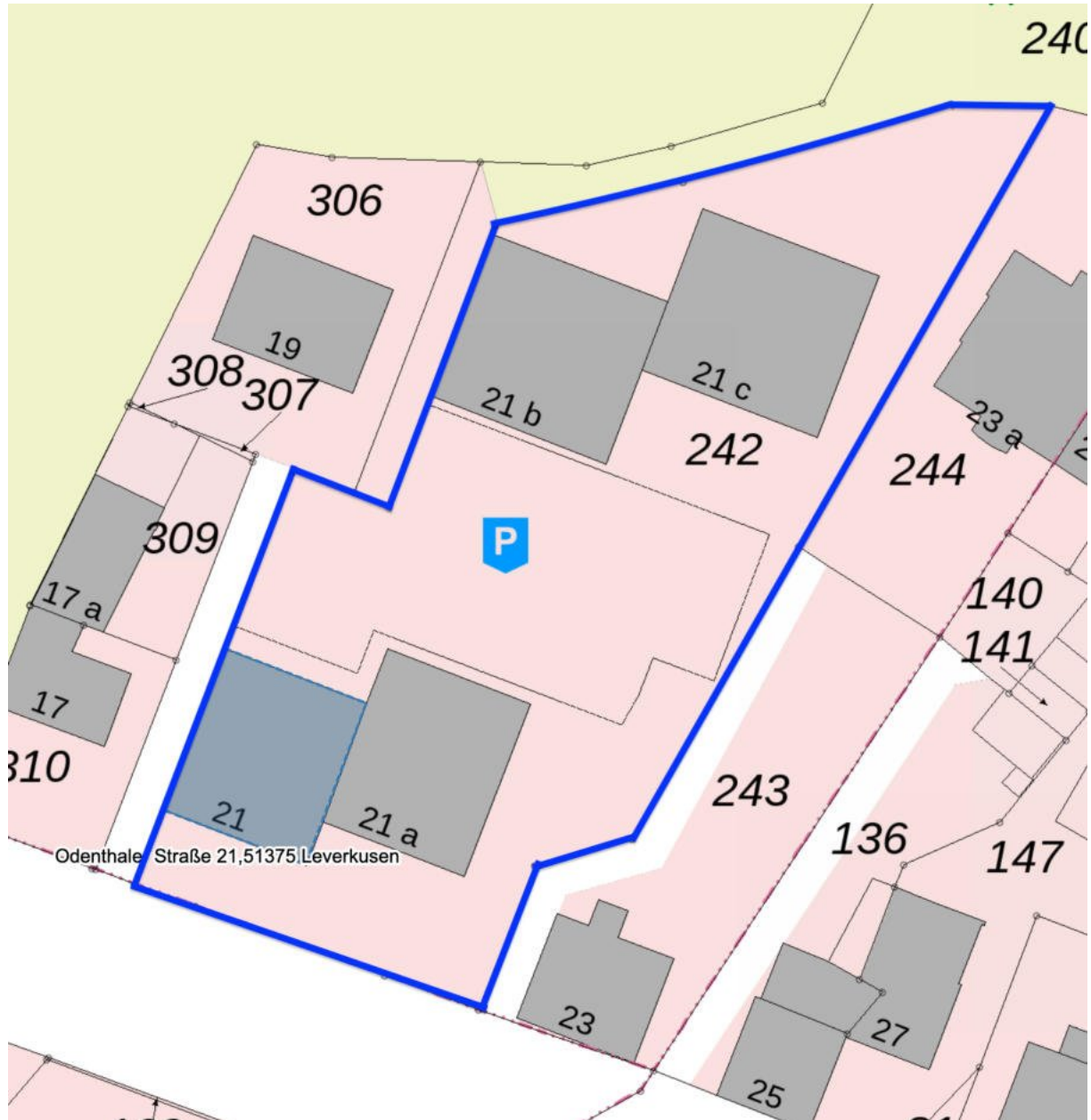
Leverkusen ist über die Bundesstraße B51 sowie über die Autobahnen A3 und A1 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A3 liegt rd. 4 km südwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Leverkusen-Zentrum'. Die Bushaltestelle 'Leimbacher Hof' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die in Köln gelegene Stadtbahnstation 'Schlebusch' (Linie: 4). Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 12 km zum IC(E)-Bahnhof 'Köln Messe/Deutz' bzw. rd. 20 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Köln/Bonn'.

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

Grundstück:

Das Grundstück liegt in einer Wohnanlage mit vier Häusern aus den achtziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts, die sich als Allgemeines Wohngebiet darstellt. Es wird über die Odenthaler Straße ortsüblich erschlossen. Die Straße ist im Bereich des Bewertungsobjekts eine Hauptsammelstraße mit unbewirtschafteten Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und mit vier Gebäuden bebaut. Die Grundstücksbreite des Hausgrundstücks beträgt entlang der Straße ca. 30 m, die mittlere Grundstückstiefe ca. 72 m. Die Stellplätze befinden sich unterirdisch auf dem Grundstück. Das

Grundstück ist nahezu süd-nord exponiert und augenscheinlich eben. Es ist begrünt, im Bereich der der Hauszugänge befestigt. An der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze führt eine private Erschließungsstraße Fußweg am entlang.



Lageplan (ohne Maßstab), Bewertungsobjekt siehe farbige Markierung

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

2.2 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Situation

Das Grundstück liegt laut Internetportal der Stadt Leverkusen nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt hier § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich u.a. nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Dem Sachverständigen liegt die Bauakte der Stadt Leverkusen vor. Für diese Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und ihrer Nutzung unterstellt. Eine Überprüfung des Brandschutzes hat nicht stattgefunden.

2.3 Grundbuch

Das Grundbuch wurde von der AG beschafft und datiert vom 19.05.2025. Es sind keine weiteren grundbuchlichen Verfügungen vorgenommen worden. Daher wird für dieses Gutachten Grundbuchaktualität unterstellt.

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 19.05.2025

Amtsgericht Leverkusen

Bestandsverzeichnis

Grundbuch von	Blatt	BV	Lfd. Nummer	Flur	Flurstück	Größe
Schlebusch	6706		1	23	242	2.479 qm

Mit dem Eigentum verbundene Rechte:

Blatt 6706, Bestandsverzeichnis Lfd.-Nr. 1:

382/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Schlebusch, Flur 23, Flurstück 242 verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung Haus A im Dachgeschoss rechts mit 1 Kellerraum.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Blatt 6701 - 6747 – mit Ausnahme dieses Blattes) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Bezug: Bewilligung vom 04.12.1984

Abteilung I: Eigentümer: siehe Grundbuch

Abteilung II:

In Abteilung II befinden sich folgende Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 3 zu Grundstück Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Leverkusen, 42 K 18/25) eingetragen am 19.05.2025

Wertung:

Die Eintragung ist nicht wertrelevant.

Zu Sondernutzungsrechte:

Dem hier zu bewertenden Sondereigentum sind keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Abt. III:

Eventuelle Eintragungen in Abteilung 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 schriftlicher Mitteilung der Stadt Leverkusen vom 20.10.2025 sind für das Grundstück keine Baulasten gem. § 85 Bauordnung NW eingetragen.

Abgabenrechtlicher Zustand:

Laut schriftlicher Mitteilung der Stadt Leverkusen vom 17.10.2025 sind für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge oder Straßenausbaubeiträge offen.

Im Weiteren wird daher von einem erschließungsbeitrags- und kanalanschlussbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

Sonstige wertrelevante Einflüsse sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Daher erfolgt diese Wertermittlung diesbezüglich unter der Annahme der Lastenfreiheit.

Überbau:

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

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.

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. Somit wird im Weiteren unterstellt, dass keine Kosten 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

Bodenbeschaffenheit und Altlasten/Kontaminierung

Eine Überprüfung bzw. Untersuchung auf Altlasten und Kontaminierungen hat im Rahmen dieses Gutachtens nicht stattgefunden. Die Stadt Leverkusen teilt mit Schreiben vom 20.10.2025 mit, dass das Grundstück nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) geführt wird. Hinweise auf Altlasten/schädliche Bodenverunreinigungen liegen bislang nicht vor.

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, Informationen über bergbaubedingte Gefährdungspotenziale hinterlegt. Es handelt sich um den allgemeinen Hinweis auf Erdbebengefährdung.

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 Sachverständige 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 Lärmbelastungen für den Bereich Straße von 65 bis unter 69 dB(A) entnehmen. Dieser Wert ist lagetypisch und hat daher keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

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 Baumängeln bzw. 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, Beleuchtungen usw. wurde nicht überprüft.

Zum Ortstermin am 26.08.2025 konnte das Bewertungsobjekt nur von außen besichtigt werden. Ein Zutritt in die Gemeinschaftsflächen des Hauses insgesamt wurde nicht ermöglicht.

Gebäudeübersicht:

Auf dem Grundstück befindet sich vier zweigeschossige Wohnhäuser. Im Gebäude Haus A befinden sich insgesamt 6 Eigentumswohnungen, im gesamten Ensemble insgesamt 24 Eigentumswohnungen.

Die ETW Nr. 6 befindet sich im Dachgeschoss rechts des Gebäudes, von der Straße aus gesehen.

Nutzung:

Es wird eine Eigennutzung als Wohnung unterstellt.

Grundriss:

Das Gebäude ist als Zweispänner konzipiert. Die ETW Nr. 6 besteht laut Aufteilungsplan aus zwei Zimmern, Küche, Diele, Abstellraum, innenliegendem Badezimmer und Balkon im ausgebauten Dachgeschoss sowie einem Zimmer im Spitzboden, das über eine Spindeltreppe erreichbar ist. Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

Flächenangaben

Insgesamt ergeben sich folgende Größenverhältnisse:

Grundstücksfläche	rd. 2.479 qm
Wohnfläche ETW Nr.6	rd. 86,80 qm

Die Wohnfläche wurde der Flächenberechnung aus der Bauakte entnommen. Ein örtliches Aufmaß war aufgrund der Zutrittsverweigerung nicht möglich. Die angegebene Wohnfläche ist

nicht für eventuelle Mieterhöhungsverlangen oder sonstige vertragliche Vereinbarungen geeignet. Hierzu empfiehlt sich ein Aufmaß eines Fachbüros.

Objektqualität und Modernisierungsstand

Das Gebäude aus dem Baujahr 1986 befindet sich äußerlich in einem guten Bau- und Unterhaltungszustand.

Energetischer Zustand

Ein Energieausweis lag nicht vor. Es wurde vom Sachverständigen nicht überprüft, ob das Bewertungsobjekt den Anforderungen des Energieeinsparungsgesetz (EnEG) bzw. der Energieeinsparverordnung (EnEV) in ihrer jeweils gültigen Fassung entspricht. Es wird davon ausgegangen, dass die bauliche Anlage insgesamt die Anforderungen an die heutigen Vorschriften hinsichtlich der Energieeinsparung nur im Rahmen seines Baujahrs und eventueller Modernisierungsmaßnahmen erfüllt.

Zubehör:

Etwa wertrelevantes Zubehör konnte nicht festgestellt werden

Gewerbebetrieb:

Es konnte nicht festgestellt werden, ob ein Gewerbebetrieb geführt wird.

Vermietung:

Es konnte nicht festgestellt werden, ob die Wohnung vermietet ist. Auf dem Klingelschild war der Name des im Grundbuch eingetragenen Eigentümers erkennbar.

Baubeschreibung Wohnhaus

Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1986 laut Schlussabnahmeschein
Geschosse	zwei Vollgeschosse, voll unterkellert
Ausstattungsstandard	nicht bekannt
<u>Bauausführung</u>	
Konstruktionsart	Massivbau,
Umfassungswände	Mauerwerk
Dach	Satteldach mit Pfannendeckung, Dämmung nicht untersucht
Dachentwässerung	vorgehängte Fallrohre
Fassade	Wärmedämmverbundsystem, verputzt, gestrichen

ETW Nr. 6

Sonstiges Balkon

Haustechnik

Heizung Gas-Zentral laut Baubeschreibung in der Bauakte

Wärme- und Schallschutz/ Energieeffizienz	dem Baualter bzw. den Modernisierungsmaßnahmen entsprechend
Außenanlagen:	begrünt, teilweise gepflasterte Zuwegung
Erschließung:	Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation, Abwasserkanal

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

Wirtschaftsplan/Beschlüsse der Eigentümerversammlung/WE-Verwaltung:

Der Sachverständige hat bei der Hausverwaltung die einschlägigen Unterlagen wie den Wirtschaftsplan und die Beschlüsse der Eigentümerversammlung aus den letzten Jahren schriftlich abgefordert.

Die Wirtschaftspläne und die Protokolle der Eigentümerversammlung liegen vor. Aus den Protokollen gehen keine Maßnahmen hervor, die zu einer Sonderumlage führen.

Das monatliche Kostenvorschuss für das Hausgeld inklusive der Heizkosten beträgt 332 € laut Wirtschaftsplan für die Wohnung Nr. 6 für 2025.

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 einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit einem Sondereigentum an einer Eigentumswohnung. Miteigentumsanteile werden üblicherweise im Vergleichswertverfahren bewertet, also nach einem Preis, der sich auf Quadratmeter Wohnfläche bezieht.

Die Ableitung des Vergleichswerts erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall anhand des vom Gutachterausschuss in der Stadt Leverkusen veröffentlichten Immobilienrichtwerts für den Bereich des Bewertungsobjekts.

4. Vergleichswertverfahren

4.1 Allgemeines

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).

4.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen hat für den Bereich des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2025 keinen Immobilienrichtwert veröffentlicht. Für die unmittelbar angrenzende Immobilienrichtwertzone hat der Gutachterausschuss einen

Wert von 3.300 €/qm für Eigentumswohnungen veröffentlicht. Die beschreibenden Merkmale lauten wie folgt:

Objekt:	Eigentumswohnungen
Immobilienrichtwertnummer:	9150
Richtwert:	3.300 €/qm
Objektgruppe:	Weiterverkauf
Baujahr:	1995
Wohnfläche:	70-90 qm
Gebäudestandard:	mittel
Anzahl der Einheiten im Gebäude:	3 - 59
Modernisierungstyp:	baujahrstypisch, nicht modernisiert

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Zone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro je qm Wohnfläche angesetzt. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV21 dar und sind zunächst nur Orientierungswerte. Erst wenn sachverständige Einschätzungen vorgenommen und objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden, können Immobilienrichtwerte Grundlage für Verkehrswertermittlungen sein.

Die Anpassung an das Bewertungsobjekt erfolgt durch Anpassungskoeffizienten, die den abweichenden Merkmalen der betreffenden Wohnung zugeordnet werden. Diese werden in den örtlichen Fachinformationen zum Immobilienrichtwert veröffentlicht.

Der Wertermittlungstichtag ist der 26.08.2025. Der Richtwert bezieht sich auf die Kaufpreise aus den Jahren 2014 - 2024. Die Ukraine Krise, die im Februar 2022 begann und die damit verbundene Erhöhung der Zinsen durch die EZB zeigt Mitte 2023 eine weitestgehende Stagnation und Preisrückgänge auf dem Grundstücksmarkt. Die Preisindexreihe zeigte einen Anstieg der Preise für Eigentumswohnungen im Jahr 2024 von 160,8 auf 167 Punkte, was einer prozentualen Steigerung von rd. 4 % in einem Jahr entspricht. Der Immobilienrichtwert hat sich von 2024 mit 3.200 €/qm auf 3.300 €/qm erhöht, was ebenfalls einer Steigerung von 4 % im Jahr entspricht.

Der Wertermittlungstichtag liegt im dritten Quartal des Jahres 2025. Der Grundstücksmarkt ist derzeit von einer stabilen Seitwärtsbewegung bis hin zu leichten Preissteigerungen in einzelnen Marktsegmenten geprägt. Daher erfolgt auf Grundlage der Indexreihe eine Anpassung des Immobilienrichtwerts um 3 %: $3.300 \text{ €/qm} \cdot 1,03 = 3.399$, gerundet 3.400 €/qm Wfl.

Damit ist der zeitliche Unterschied zwischen dem Wertermittlungstichtag und der Veröffentlichung des Immobilienrichtwerts erfasst.

Das Baujahr des Gebäudes wird im Immobilienrichtwert mit 1995 angegeben. Laut Schlussabnahmeschein wurde das Gebäude in 1986 errichtet. Die Anpassung des Immobilienrichtwerts erfolgt durch den Koeffizienten von 0,92 aus den örtlichen Fachinformationen: $3.400 \cdot 0,92 = 3.128$, gerundet 3.130 €/qm Wfl.

Weitere Anpassungen können aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht vorgenommen werden.

4.2 Ableitung des vorläufigen marktangepassten Vergleichswerts

Laut Flächenberechnung hat die ETW Nr. 6 eine Fläche von insgesamt rd. 86,80 qm. Wie bereits oben erwähnt erfolgt der Verkauf von Eigentumswohnungen im Teileigentum anhand von Vergleichspreisen, die auf dem Markt erzielt werden können. Dabei ist für Wohnungen die Wohnfläche der Maßstab.

Der vorläufige Wert der ETW Nr. 6 zum Stichtag ergibt sich demzufolge:

$$86,80 \text{ qm} * 3.130 \text{ €/qm Wfl.} = 271.684 \text{ €, gerundet } 272.000 \text{ €}$$

Das Bewertungsobjekt hat somit einen vorläufigen Vergleichswert von rd. 272.000 €.

4.3 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.

Wie bereits erwähnt erfolgte hier nur eine Außenbesichtigung. Bauschäden, Baumängel sowie Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau sind demzufolge nicht bekannt.

Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln, Bauschäden sowie ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie ein etwa vorhandener Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags orientiert sich einerseits am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau und andererseits auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden.

Für das Verhältnis von Rohbau zu Ausbau wird von einem Verhältnis 45 % Rohbau und 55 % Ausbau ausgegangen. (vgl. hierzu BKI 2025, prozentualer Anteil der Gewerke bei Mehrfamilienhäusern)

Die Herstellungskosten für ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten werden mit im Mittel 2.745 €/qm Nutzfläche angegeben. Der Gebäudewertanteil wird aufgeteilt in 45% Rohbau und 55 % Ausbau. Bei 2.745 €/qm Nfl. ergeben sich für die ETW Herstellungskosten von 238.266 €:

$$238.266 * 0,45 = 107.219 \text{ €}$$

$$238.266 * 0,55 = 131.046 \text{ €}$$

Für den Risikoabschlag wird in Unkenntnis der tatsächlichen Situation angenommen, dass Abweichungen vom Normalherstellungskostenansatz, Baumängel und Bauschäden und ein

Restfertigstellungsbedarf sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand vorliegen können.

Für diese Wertermittlung wird der Risikoabschlag als freie sachverständige Schätzung mit 10 % beim Rohbau und 30% beim Ausbau angenommen. Der Risikoabschlag bestimmt sich:

Anteilige Rohbaukosten $107.219 * 0,15 = 10.721 \text{ €}$

Anteilige Ausbaukosten $131.046 * 0,3 = 39.313 \text{ €}$

Der kalkulatorische Sicherheitsabschlag ergibt sich mit insgesamt 50.034 €. Dieser Betrag wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal vom marktangepassten Vergleichswert abgezogen. Er entspricht rd. 18,5 %.

Weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind hier nicht zu berücksichtigen bzw. sind in den wertbestimmenden Elementen bereits abgebildet.

4.4 Ableitung des Vergleichswerts

Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 6 ergibt sich aus dem vorläufigen Vergleichswert: rd. 272.000 € abzüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale von rd. 50.000 € = 222.000 €.

Der Vergleichswert wird mit rd. 222.000 € abgeleitet.

4.5 Ergebnisplausibilisierung

Der Gutachterausschuss in der Stadt Leverkusen veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 auf Seite 43 typische Kaufpreise für Eigentumswohnungen unterschiedlicher Baujahresklassen. Für die Baujahresklasse 1980 – 1989 wird ein durchschnittlicher Kaufpreis ohne Differenzierung nach Lage und Größe von 2.748 €/qm Wfl. veröffentlicht. Die Kaufpreisspanne beträgt 1.985 – 3.895 €/qm Wfl.

Der ermittelte Vergleichswert ohne Abzug der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich mit 3.130 €/qm Wfl. und wird somit hinlänglich plausibilisiert.

5. 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 die Ableitung des Vergleichswerts aus Vergleichspreisen der Kaufpreissammlung mit entsprechender Anpassung an das Bewertungsobjekt.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um einen 382/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Schlebusch, Flur 23, Flurstück 242 verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Odenthaler Straße 21, im Dachgeschoss rechts gelegenen Wohnung nebst 1 Kellerraum im Aufteilungsplan **mit Nr. 6 gekennzeichnet**. Die Wohnung befindet sich in einem zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus, das 1986 errichtet wurde, im ausgebauten Dachgeschoss rechts von der Straße aus gesehen.

Da die Besichtigung verweigert wurde, erfolgt keine Aussage zu Ausstattung und Zustand. Da das Objekt vom Markt zur Eigennutzung nachgefragt würde, erfolgt die Ableitung des Werts aus dem Vergleichswertverfahren auf der Grundlage eines geeigneten Immobilienrichtwerts. Der marktangepasste Vergleichswert wurde nach Abzug der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (hier: Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Besichtigung der Wohnung) mit rd. 222.000 € abgeleitet.

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

225.000 €

(in Worten: zweihundertfünfundzwanzigtausend 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. Es wird zweifach im Original und einmal als pdf-Datei ausgefertigt. Zudem erfolgt eine anonymisierte Ausfertigung als pdf-Datei zum Zwecke der Veröffentlichung im Internet. Das Gutachten gilt nur im Original.

Monheim, den 07.11.2025



Bauassessor Dr. Ulf R. Netzel

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

6. Verzeichnis der Anlagen

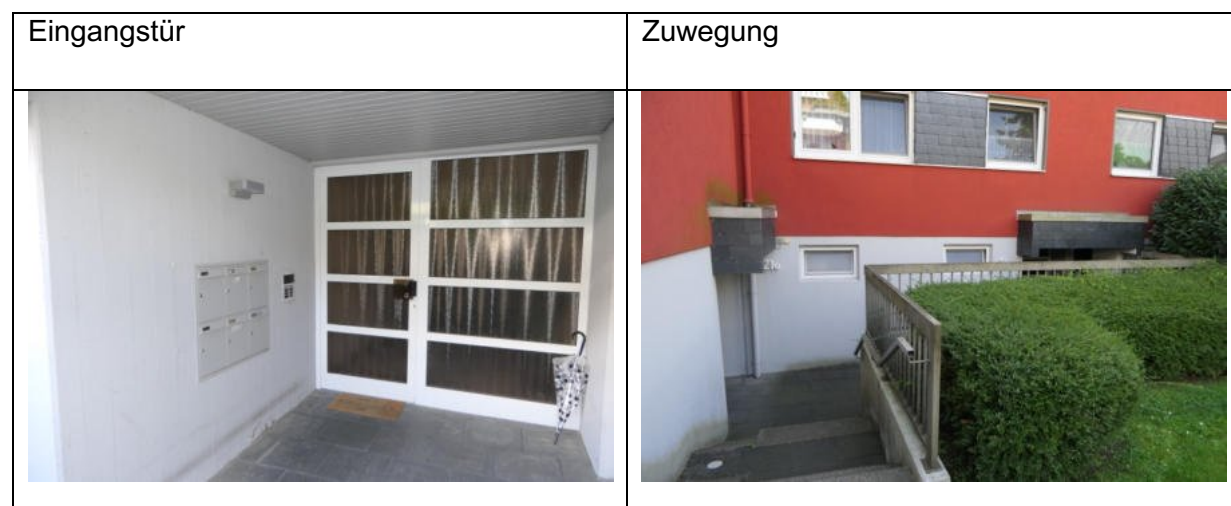
Anlagen

- Fotodokumentation
- Grundrisszeichnungen
- Baulastenauskunft
- Erschließungsbeitragsauskunft
- Altlastenauskunft

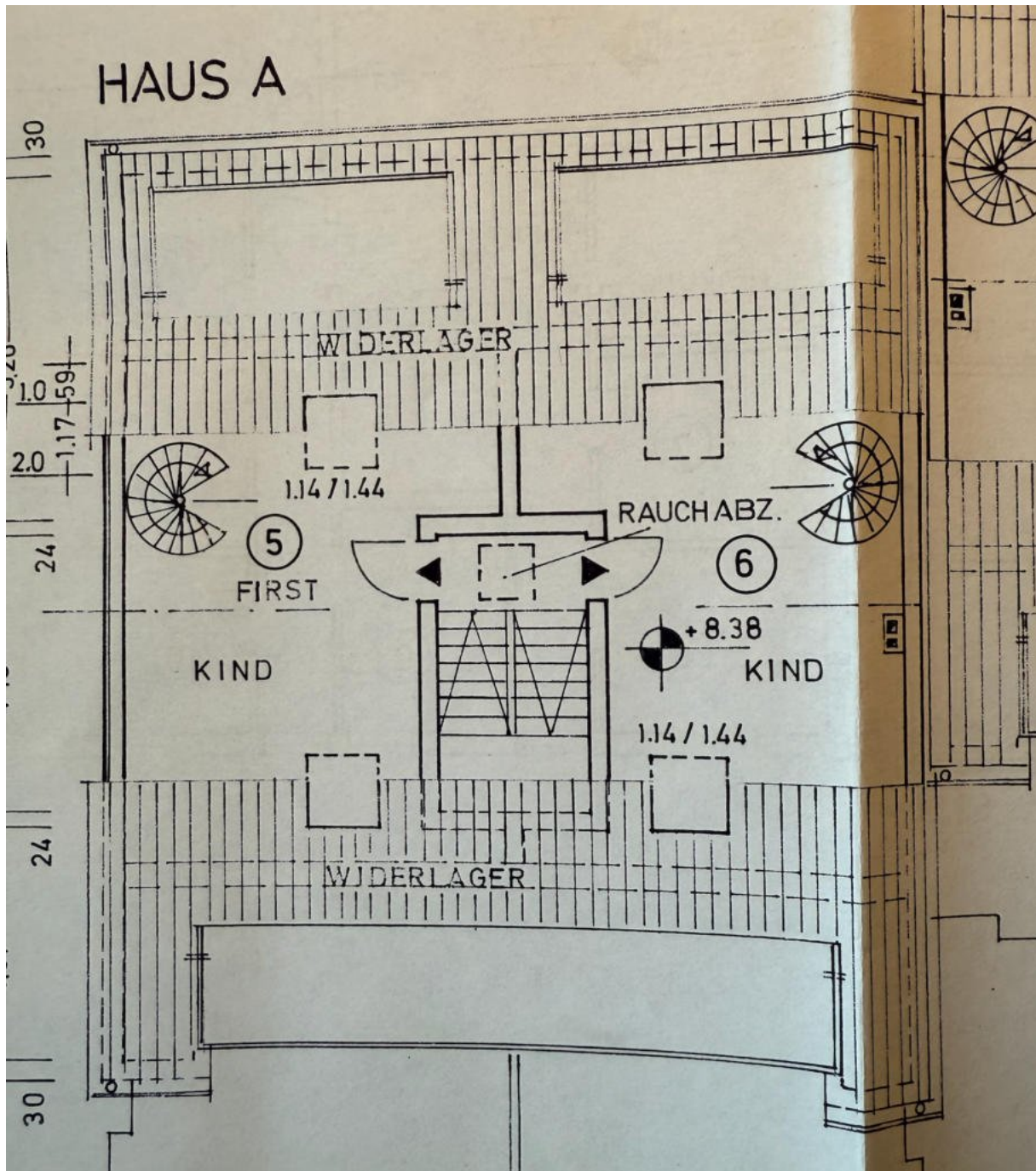
Anhang

- Rechtsgrundlagen
- Literaturverzeichnis

Fotodokumentation vom 26.08.2025



Spitzboden



Baulastenauskunft

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Dr. Netzel,

aufgrund Ihres Antrages vom 16.10.2025 teile ich Ihnen mit, dass das / die Grundstück(e)

Gemarkung:
Gemarkung Schlebusch

Flur: Flurstück(e):
Flur 23 Flurstk 242

nach den mir vorliegenden Unterlagen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorliegen.

Begünstigte Flurstücke können von uns nicht gefiltert werden.

Der Gebührenbescheid wird gemäß des Antrages an den Antragssteller versendet.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Erschließungsbeitragsbescheinigung

Beitragsbescheinigung

Zu Zwecken der Finanzierung und Bewertung wird

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

bescheinigt, dass das folgende Grundstück durch eine öffentliche Straße erschlossen ist:

Straße und Hausnummer	Gemarkung	Flur	Flurstück/e
Odenthaler Str. 21-21c	Schlebusch	23	242

Die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind 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 nicht mehr 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 17.10.2025

Ihr Fachbereich Tiefbau

Altlastenauskunft

Tag: 07.10.2025
Vertrags-
gegenstand: 952 000 112 402

Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen für das Grundstück Odenthaler Straße 21 - Gemarkung Schlebusch, Flur 23, Flurstück 242

Guten Tag,

mit E-Mail vom 07.10.2025 beantragen Sie eine Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen.

Die im BAK geführten Flächen erhalten einen so genannten Flächenstatus, der den jeweiligen Verfahrensstand dokumentiert. In Abhängigkeit vom Status der Fläche wird zwischen „im BAK geführte Flächen“ und „im BAK nur nachrichtlich geführte Flächen“ differenziert.

Zum Stand 07.10.2025 ergab die Auswertung des BAK für das o. g. Grundstück nachfolgendes Ergebnis [Zutreffendes ist angekreuzt]:

- Das o. g. Grundstück ist nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) geführt.
Hinweise auf Altlasten / schädliche Bodenveränderungen liegen bislang nicht vor.

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 29.10.2025
- 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 ist
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) 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 Verkaufsfläche 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, Bundesanzeiger Verlag, 2.Aufl. 2014
- [7] Schwirley/Dickersbach Die Bewertung von Wohnraummieten, Bundesanzeiger Verlag, 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, Reguvis Verlag, 2019

- [11] Schmitz/Krings/Dahlhaus u.a. Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage 2020/2021
- [12] Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NR 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