

# Verkehrswertgutachten (Internetversion)

42 K 26/25

über 3/6-tel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Bürrig, Flur 13, Flurstück 151 verbunden mit dem Sondereigentum an allen im **Aufteilungsplan mit Nr. 1** bezeichneten Räumen der Wohnung im Erdgeschoss mit Terrasse

**Fridtjof-Nansen-Straße 7, 51373 Leverkusen**

Wertermittlungsstichtag: 28.10.2025

Qualitätsstichtag: 28.10.2025



**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](mailto:info@netzelwerk.de)

## **Inhalt**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Inhalt</b>   | <b>2</b>  |
| <b>1. Allgemeine Angaben</b>                                    | <b>3</b>  |
| <b>2. Wertrelevante Merkmale</b>                                | <b>5</b>  |
| 2.1 Lage  | 5         |
| 2.2 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Situation            | 8         |
| 2.3 Grundbuch   | 8         |
| 2.4 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches | 10        |
| 2.5 Altlasten/Kontaminierung/Baugrund/Hochwasser                | 11        |
| 2.6 Objekt- und Baubeschreibung/Ortsbesichtigung                | 12        |
| <b>3. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens</b>                 | <b>16</b> |
| <b>4. Vergleichswertverfahren</b>                               | <b>17</b> |
| 4.1 Allgemeines   | 17        |
| 4.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes                 | 17        |
| 4.2 Ableitung des vorläufigen marktangepassten Vergleichswerts  | 18        |
| 4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale             | 19        |
| 4.4 Ableitung des Vergleichswerts                               | 19        |
| 4.5 Ergebnisplausibilisierung                                   | 19        |
| <b>5. Verkehrswert</b>  | <b>20</b> |
| <b>6. Verzeichnis der Anlagen</b>                               | <b>21</b> |
| <b>Fotodokumentation vom 28.10.2025</b>                         | <b>22</b> |
| <b>Rechtliche Grundlagen</b>                                    | <b>31</b> |
| <b>Verwendete Fachliteratur</b>                                 | <b>32</b> |

## 1. Allgemeine Angaben

Das vorliegende Gutachten bezieht sich auf den 3/6-tel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Grundstück Bürrig, Flur 13, Flurstück 151 verbunden mit dem Sondereigentum an allen im **Aufteilungsplan mit Nr. 1** bezeichneten Räumen der Wohnung im Erdgeschoss mit Terrasse, Fridtjof-Nansen-Straße 7, 51373 Leverkusen.

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 sowie des bei der Ortsbesichtigung anwesenden Eigentümers 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 26/25

Beschluss vom: 29.08.2025

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 27.06.2025 (AG)  
Teilungserklärung vom 04.11.1996 und Nachtrag zur Teilungserklärung vom 14.02.1997 (AN)  
Bauakte der Stadt Leverkusen (AN)  
Aufteilungspläne zur Teilungserklärung (AN)  
Baulastenauskunft vom 08.10.2025 (AN)  
Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 07.10.2025 (AN)  
Altlastenauskunft vom 07.10.2025 (AN)  
Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses in der Stadt Leverkusen  
Auskünfte der Stadt Leverkusen (AN)  
Örtliche Feststellungen  
Rechtsgrundlagen und Literatur gemäß Anhang

Ortsbesichtigung: 28.10.2025, 10.30 – 11.17 Uhr

Teilnehmer: Sachverständiger Bauassessor Dr. Netzel,

Wertermittlungstichtag: 28.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 28.10.2025

Umfang des Gutachtens: Gutachten über 21 Seiten  
Fotodokumentation  
Anhang  
Insgesamt 33 Seiten

#### Kurzfassung:

Gutachten über eine Eigentumswohnung (Nr. 1) im Erdgeschoss eines eingeschossigen Wohn- Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1995 in einer Siedlung im Ortsteil Bürrig der Stadt Leverkusen. In dem Gebäude befinden sich insgesamt 3 Eigentumswohnungen.

Die Wohnung verfügt über rd. 107,39 qm Wohnfläche inklusive Terrasse (anteilig) und stand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand. Die Eigentumswohnung weist bei einer überwiegend einfachen bis in Teilen mittleren Ausstattung einen Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstand auf. Der Verkehrswert wurde auf der Basis des Immobilienrichtwerts mit rd. 250.000 € 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 <sup>2</sup> (Stand: 31.12.2024)                                      |
| Bevölkerungsdichte             | 2.137 Einwohner/km <sup>2</sup> (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 'Küppersteg', ca. 1,4 km nordöstlich 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 Zweifamilienhäusern 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 auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'Rathaus-Galerie Leverkusen' rd. 1,3 km südwestlich des Objektstandorts. 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 aufgrund der Lage in einer Anliegerstraße entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über jeweils einen zugehörigen Außen- und Carport-Stellplatz. Das Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe des Autobahnkreuze Leverkusen sowie in direkter Nachbarschaft zum Fußballstadion des Bundesligisten Bayer Leverkusen.

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

#### Verkehrsinfrastruktur:

Leverkusen ist über die Bundesstraße B8 sowie über die Autobahnen A3, A59 und A1 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A3 liegt rd. 2,3 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Leverkusen-Zentrum'. Das Autobahnkreuz 'Leverkusen' ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Die Bushaltestelle 'BayArena' 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 'Leverkusen-Manfort'. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 11 km zum IC(E)-Bahnhof 'Köln Messe/Deutz' bzw. rd. 21 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Köln/Bonn'.

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

#### Grundstück:

Das Grundstück liegt in einer Siedlung geschätzt aus den sechziger/siebziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts, die sich als Allgemeines Wohngebiet darstellt. Es wird über die Fridtjof-Nansen-Straße ortsüblich erschlossen. Die Straße ist im Bereich des Bewertungsobjekts eine Sackgasse mit unbewirtschafteten Stellplätzen im öffentlichen

Straßenraum. Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten und mit einem Wohngebäude bebaut. Die Grundstücksbreite des Hausgrundstücks beträgt entlang der Straße ca. 15 m, die Grundstückstiefe ca. 50 m. Die Stellplätze befinden sich oberirdisch auf dem Grundstück. Das Grundstück ist nahezu west-ost exponiert und augenscheinlich eben. Es ist begrünt, im Bereich der Stellplätze und der Hauszugänge befestigt.

## 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. Danach wurden die An-, Umbauarbeiten und die Aufstockung eines seinerzeit vorhandenen Gebäudes am 04.03.1994 genehmigt. Für diese Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und ihrer Nutzung unterstellt. Eine Überprüfung der Übereinstimmung der Bauausführung mit den Plänen hat nicht stattgefunden. Eine Überprüfung des Brandschutzes hat ebenfalls nicht stattgefunden.

## 2.3 Grundbuch

Das Grundbuch wurde von der AG beschafft und datiert vom 27.06.2025. Es sind laut Auskunft im Ortstermin 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.

Zudem wurde die ETW Nr. 1 im Erdgeschoss des Gebäudes vorgefunden.

Abdruck vom: 27.06.2025

Amtsgericht: Leverkusen

### Bestandsverzeichnis

| Grundbuch von | Blatt | BV | Lfd. Nummer | Flur | Flurstück | Größe  |
|---------------|-------|----|-------------|------|-----------|--------|
| Bürrig        | 5064  |    | 1           | 13   | 151       | 750 qm |

## **Mit dem Eigentum verbundene Rechte:**

Blatt 5064, Bestandsverzeichnis Lfd.-Nr. 1:

3-6-tel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Bürrig, Flur 13, Flurstück 151 verbunden mit Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen der Wohnung im Erdgeschoss mit Terrasse, nebst Wasch- und Trockenraum und Sauna im Kellergeschoss, weiteren Kellerräumen sowie Abstellraum unter der obigen Terrasse

Das Miteigentum ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen - eingetragen in Blatt 5064 – 5066 – mit Ausnahme dieses Blattes gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht für die Veräußerung durch den jetzigen Eigentümer, bei der Veräußerung zwischen Ehegatten und in gerader Linie Verwandten, sowie nicht bei Veräußerung im Rahmen einer Zwangsversteigerung und Veräußerung einer Bank oder eines Kreditinstitutes, wenn diese Bank bzw. Kreditinstitut das Raumeigentum im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben hat.

Es sind Sondernutzungsregelungen hinsichtlich unbebauten Grundstücksflächen, des Carport, der Kelleraußentreppe, der Böschung sowie dreier Stellplätze getroffen.

Bezug: Bewilligungen vom 04.11.1996 und 14.02.1997

**Abteilung I:** Eigentümer: siehe Grundbuch

### **Abteilung II:**

In Abteilung II befinden sich folgende Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 zu Grundstück Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Leverkusen, 42 K 26/25) eingetragen am 27.06.2025

Wertung:

Die Eintragung ist nicht wertrelevant.

Zu Sondernutzungsrechte:

Dem hier zu bewertenden Sondereigentum sind Sondernutzungsrechte zugeordnet. (vgl. unten Teilungserklärung)

### **Abt. III:**

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

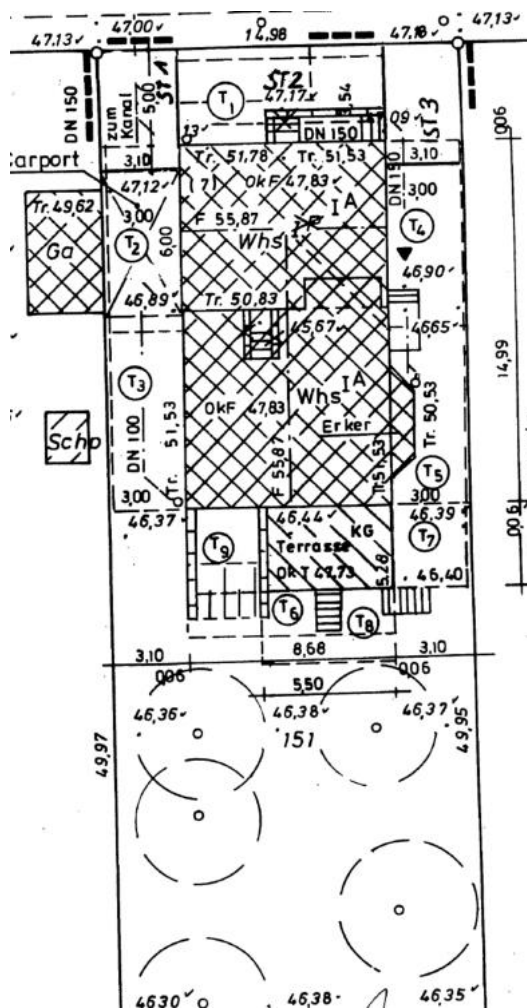
### **Teilungserklärung:**

Die Teilungserklärung vom 04.11.1996 und ein Nachtrag vom 14.02.1997 liegen dem Sachverständigen vor. Danach ist der Wohnung Nr. 1 das Sondernutzungsrecht an allen unbebauten Grundstücksflächen

- links neben dem Haus hinter dem Eingang,
- hinter dem Haus, also auch hier einschließlich des Zugangs zum Abstellraum unter der Terrasse allerdings ausschließlich der Terrasse der Wohnung Nr. 2 und ausschließlich der sich an diese Terrasse anschließenden Böschung
- rechts vom Haus hinter dem Stellplatz Nr. 1, also einschließlich des Carports,
- die Kelleraußentreppe
- an den drei Stellplätzen, die im Lageplan mit ST 1, ST 2 und ST3 bezeichnet sind

Zudem werden Regelungen zur Aufteilung von Kosten getroffen.

Lageplan aus der Teilungserklärung (ohne Maßstab)



## 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 08.10.2025 sind für das Grundstück keine Baulasten gem. § 85 Bauordnung NW eingetragen.

#### Abgabenrechtlicher Zustand:

Laut schriftlicher Mitteilung der Stadt Leverkusen vom 07.10.2025 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/Hochwasser**

### 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 07.10.2025 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 Sonder-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 bis unter 69 dB(A) entnehmen.

Dieser Wert ist lagetypisch und wird bei der Ableitung des Vergleichswerts berücksichtigt. Der vom Fußballstadion ausgehende Sportlärm und die Lärmbelastung während der Zuschauerströme wird hier nicht erfasst. Auch diese Situation ist lagebedingt und wird bei der Ableitung des Vergleichswerts berücksichtigt.

#### Hochwasser

Das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW veröffentlicht auf der Homepage [flussgebiete.nrw](http://flussgebiete.nrw) Hochwasserrisikokarten und – gefahrenkarten. Für das Bewertungsobjekt besteht ein Eintrag bezüglich Starkregen für das Gebäude. (Zugriff am 11.11.2025)

Ausgehend von dieser Datenlage besteht für das Bewertungsobjekt diesbezüglich eine Gefahrenlage durch Starkregen. Für diese Auskunft wird ausdrücklich keine Haftung übernommen. Es ist davon auszugehen, dass hier potenziell Handlungsbedarf hinsichtlich des Schutzes der Kellerräume etc. besteht. Nach Angaben im Ortstermin wurde die Kellerwohnung anlässlich eines Starkregenereignisses überschwemmt.

## **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 und wird in diesem Gutachten als funktionsfähig unterstellt.

Zum Ortstermin am 28.10.2025 konnte das Bewertungsobjekt vollständig von innen und in den allgemein zugänglichen Bereichen von außen besichtigt werden. Eine Besichtigung vom Garten aus war nicht möglich. In der ETW Nr. 1 wurde jeder Raum einzeln betreten. Für etwa nicht besichtigte Bereiche wird vom gleichen Zustand wie in den besichtigten Bereichen ausgegangen.

Die Besichtigung fand gemeinsam mit dem Eigentümer und seiner Betreuerin statt.

#### Gebäudeübersicht:

Auf dem Grundstück befindet sich ein eingeschossiges Dreifamilienhaus mit seitlich angebautem Carport. Im Gebäude befinden sich insgesamt 3 Eigentumswohnungen.

Die ETW Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes.

#### Nutzung:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die Wohnung ungenutzt. Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

#### Grundriss:

Das Gebäude ist als Einspanner konzipiert. Die ETW Nr. 1 besteht aus drei Zimmern, Küche, Diele, Badezimmer und separatem WC. An das nach Westen orientierte Wohnzimmer grenzt eine Terrasse an. Der Wohnung sind mehrere Kellerräume sowie eine Sauna zugeordnet.

#### Flächenangaben

Insgesamt ergeben sich folgende Größenverhältnisse:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Grundstücksfläche   | rd. 750 qm    |
| Wohnfläche ETW Nr.1 | rd. 107,39 qm |

Ein örtliches Aufmaß hat durch den Sachverständigen nicht stattgefunden. Die Wohnfläche wurde der Bauakte entnommen. Die Berechnung erfolgte auf Grundlage der DIN 283. 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 1995 befindet sich insgesamt in einem normalen Bau- und Unterhaltungszustand bei einem einfachen bis überwiegend mittleren Ausstattungsstandard. Laut Angaben im Ortstermin wurde aufgrund einer Überschwemmung der gesamte Kellerbereich erneuert. Im Übrigen wurden nach An- und Umbau im Jahr 1995– mit Ausnahme

des Wärmeerzeugers und Warmwasserspeichers der Heizung - keine restnutzungsdauerverlängernden Maßnahmen vorgenommen.

Im Ortstermin wurde mitgeteilt, dass der Bereich des Schlafzimmers noch aus alter Bausubstanz vor Umbau in 1995 besteht. Hier wurde der Parkettbelag aus den 30er Jahren des vergangenen Jahrhunderts dadurch erhalten.

In der ETW Nr. 1 wurden in den letzten Jahren erkennbar keine durchgreifenden, restnutzungsdauerverlängernden Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Augenscheinlich – an den verbauten Materialien erkennbar – wurden die sanitären Anlagen etwa Mitte der 90er Jahre modernisiert. Laut Auskunft vor Ort erfolgten lediglich kleinere notwendige Reparaturmaßnahmen.

Im Bereich des Treppenhauses waren an der Wand im EG Schimmelspuren erkennbar. Ursache hierfür soll laut Angaben im Ortstermin die Überschwemmung nach einem Starkregenereignis im Keller gewesen sein. Zudem sind die Sparren am Ortgang dringend überarbeitungsbedürftig.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem baualtersgemäßen Zustand der 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts (u.a. im Bereich der Sanitäranlagen erkennbar) und macht einen noch ausreichenden Eindruck. Teilweise sind Fliesen im Sanitärbereich nicht vorhanden bzw. reparaturbedürftig. Das Terrassengeländer ist baufällig.

Die Wände und Fußböden waren teilweise mit Hausrat zugestellt und daher nicht einsehbar.

Im Wege der Gesamtschau betrachtet besteht insbesondere im Bereich Sanitär sowie der Fußboden und Wandbeläge – soweit einsehbar – ein Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau.

#### 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 (Umbau-) Baujahrs erfüllt. Es wird von einem energetischen Sanierungsbedarf ausgegangen.

#### Zubehör:

Etwa wertrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden

#### Baubeschreibung Wohnhaus

|                      |  |
|----------------------|--|
| Gebäudeart           | Dreifamilienhaus   |
| Baujahr              | 1995 (Fertigstellungsanzeige vom 27.03.1995)             |
| Geschosse            | Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert |
| Ausstattungsstandard | einfach bis überwiegend mittel                           |
| <u>Bauausführung</u> |  |
| Konstruktionsart     | Massivbau,   |
| Umfassungswände      | Mauerwerk  |

|   |  |
|---|--|
| Innenwände                                | massiv, tlw. Leichtbauweise  |
| Treppen                                   | Stahlbeton mit Fliesenbelag, Stahlhandlauf auf gemauerter Brüstung                           |
| Decken                                    | Stahlbeton, Holzbalken über ausgebauten DG   |
| Dach                                      | Krüppelsatteldach mit Betonziegeln, Gauben mit Verschieferung Dämmung nicht untersucht       |
| Dachentwässerung                          | vorgehängte Rinnen und Fallrohre   |
| Fassade                                   | verputzt, gestrichen, Giebel verschiefert  |
| <b><u>ETW Nr. 1</u></b>                   |  |
| <b><u>Bodenbeläge</u></b>                 |  |
| Wohnbereich                               | Fliesen, tlw. Parkett  |
| Sanitär                                   | Fliesen  |
| <b><u>Wandbeläge</u></b>                  |  |
| Wohnbereich                               | tapeziert, gestrichen  |
| Sanitär                                   | Fliesen  |
| <b><u>Deckenbeläge</u></b>                |  |
| Wohnbereich                               | Paneele  |
| Fenster                                   | Holzprofile, Isolierverglasung, Rollläden  |
| Türen                                     | lackierte Holz-Türen in Holzzargen   |
| Sonstiges                                 | Terrasse, offener Kamin im Wohnzimmer  |
| <b><u>Haustechnik</u></b>                 |  |
| Heizung                                   | Gas-Zentral, Warmwasserbereitung zentral, Heizung über Flachheizkörper                       |
| Sanitäranlagen                            | Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, separates WC mit Stand-WC und Spülkasten, Handwaschbecken |
| Lüftung, Klimatisierung                   | über Fenster, Badezimmer über Lüfter   |
| Elektroinstallation                       | gem. Baujahr   |
| Beleuchtung                               | Einzelbeleuchtung  |
| Wärme- und Schallschutz/ Energieeffizienz | dem Baualter bzw. den Modernisierungsmaßnahmen entsprechend,                                 |
| Außenanlagen:                             | begrünt, teilweise gepflasterte Stellplatzflächen  |
| Erschließung:                             | Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation, Abwasserkanal   |

### Wirtschaftsplan/Beschlüsse der Eigentümerversammlung/WE-Verwaltung:

Da sich die drei Wohnungen in einer Hand befinden existiert laut Auskunft im Ortstermin keine Hausverwaltung. Demnach liegen weder Protokolle der Eigentümerversammlung noch ein Wirtschaftsplan vor. Es existiert zudem keine Instandhaltungsrücklage, obwohl die Teilungserklärung hierzu Aussagen trifft.

### 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 veröffentlichten Immobilienrichtwerts mit objektspezifischen Anpassungen an das Bewertungsobjekt.

## 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 eine angrenzende Immobilienrichtwertzone in vergleichbarer Lage hat der Gutachterausschuss einen Wert von 2.800 €/qm für Eigentumswohnungen veröffentlicht. Die beschreibenden Merkmale lauten wie folgt:

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Objekt:                          | Eigentumswohnungen |
| Immobilienrichtwertnummer:       | 4110               |
| Richtwert:                       | 2.800 €/qm         |
| Objektgruppe:                    | Weiterverkauf      |
| Baujahr:                         | 1995               |
| Wohnfläche:                      | 70-90 qm           |
| Gebäudestandard:                 | mittel             |
| Anzahl der Einheiten im Gebäude: | 3 - 59             |

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Modernisierungstyp:   | baujahrstypisch, nicht modernisiert |
| Anzahl der Geschosse: | 1 – 3                               |
| Mietsituation:        | unvermietet                         |

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 Wertermittlungsstichtag ist der 28.10.2025. 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 ist von 2024 mit 2.900 €/qm auf 2.800 €/qm gesunken, was einer Abnahme von 4 % im Jahr entspricht.

Der Wertermittlungsstichtag 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 in Verbindung mit der historischen Zeitreihe keine Anpassung des Immobilienrichtwerts. Damit ist der zeitliche Unterschied zwischen dem Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichung des Immobilienrichtwerts erfasst.

Das Baujahr des Gebäudes wird im Immobilienrichtwert mit 1995 angegeben. Laut Schlussabnahmeschein wurde das Gebäude in 1995 errichtet. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts weicht mit 107 qm Wfl. gegenüber der Wohnfläche des Richtwerts ab. Hier wird ein Anpassungskoeffizient von 0,97 angegeben:  $2.800 \text{ €/qm Wfl.} \cdot 0,97 = 2.716 \text{ €/qm Wfl.}$ , gerundet 2720 €/qm Wfl.

Die übrigen Merkmale des Immobilienrichtwerts und des Bewertungsobjekt stimmen überein, sodass hier keine weitere Anpassung erfolgt.

#### **4.2 Ableitung des vorläufigen marktangepassten Vergleichswerts**

Laut Flächenberechnung aus der Bauakte hat die ETW Nr. 1 eine Fläche von insgesamt rd. 107,39 qm inklusive Anteil an der Terrasse. 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. 1 zum Stichtag ergibt sich demzufolge:

$$107,39 \text{ qm} \cdot 2.720 \text{ €/qm Wfl.} = 292.100 \text{ €}, \text{ gerundet } 292.000 \text{ €}$$

**Das Bewertungsobjekt hat somit einen vorläufigen Vergleichswert von rd. 292.000 €.**

#### **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.

Der bauliche Zustand der Wohnung wurde bereits im Immobilienrichtwert berücksichtigt (Modernisierungsstand baujahrstypisch, unmodernisiert). Insoweit erfolgt hier keine weitere Berücksichtigung des Wohnungszustandes.

Es besteht Instandhaltungsbedarf am Gemeinschaftseigentum, der nicht durch eine Rücklage abgedeckt ist. Hier ist beispielhaft die Beseitigung der Feuchtespuren im Treppenhaus, das Balkongeländer und die Pflege der Holzteile des Dachüberstandes zu nennen. Ergänzend besteht ein energetischer Sanierungsbedarf. Die Gutachterausschüsse bewerten in den für die Wertermittlung erforderlichen Daten die energetischen Eigenschaften noch nicht. Der Markt zeigt aber deutlich, dass z.B. energetisch schlechter eingestufte Immobilien mit Abschlägen bis zu dreißig Prozent gehandelt werden.

Ein Marktteilnehmer würde bei einer Besichtigung der Wohnung im jetzigen Zustand aufgrund des Zustands des Gemeinschaftseigentums – einen Risikoabschlag auf den Kaufpreis vornehmen.

Zudem ist die Lage unmittelbar angrenzend an den Sportpark bzw. das Bundesligafußballstadion zu berücksichtigen. Zwar bemüht sich der Verein derzeit um eine anderes Trainingsgelände, die Auswirkungen hinsichtlich des Sport- und Zuschauerlärms bei Heimspielen sind zusätzlich zu berücksichtigen.

Daher werden vorliegend 15 % des ermittelten Vergleichswerts =  $292.000 \cdot 0,15 = 43.800 \text{ €}$ , gerundet 44.000 € abgezogen.

#### **4.4 Ableitung des Vergleichswerts**

Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 1 ergibt sich aus dem vorläufigen Vergleichswert: rd. 292.000 € abzüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale von 44.000 € = 248.000 €.

**Der Vergleichswert wird mit rd. 248.000 € abgeleitet.**

#### **4.5 Ergebnisplausibilisierung**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen nennt im Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 43 ff. typische Kaufpreise für den Weiterverkauf von Wohnungseigentum in Leverkusen.

Beim Weiterverkauf von Eigentumswohnungen der Baujahresklasse 1990 - 1999 mit im Mittel 78 qm Wohnfläche lag der Kaufpreis im Mittel (ohne Differenzierung nach Lage im Stadtgebiet) bei 2.995 €/qm Wfl. in einer Spanne von 2.534 – 3.456 €/qm Wfl. bei insgesamt 32 Kauffällen.

Der ermittelte Marktwert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) von rd. 292.000 € entspricht einem Kaufpreis von 2.720 €/qm Wfl.. Dieser liegt etwa 10 % unter dem veröffentlichten Mittelwert und ist unter Berücksichtigung der Lage im Lärmeinflussbereich der BAB A 1 und der direkten Nachbarschaft zum Fußballstadion damit hinreichend plausibel.

## 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 3/6-tel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Bürrig, Flur 13, Flurstück 151 verbunden mit dem Sondereigentum an allen im **Aufteilungsplan mit Nr. 1** bezeichneten Räumen der Wohnung im Erdgeschoss mit Terrasse Fridtjof-Nansen-Straße 7, 51373 Leverkusen. Die Wohnung befindet sich in einem eingeschossigen Dreifamilienwohnhaus, das 1995 errichtet wurde.

Das Bewertungsobjekt hat einen einfachen bis überwiegend mittleren Ausstattungsstandard sowie einen noch zufriedenstellenden Unterhaltungszustand. Da das Objekt vom Markt zur Eigennutzung nachgefragt würde, erfolgt die Ableitung des Werts aus dem Vergleichswertverfahren auf Grundlage eines objektspezifisch angepassten Immobilienrichtwerts. Der marktangepasste Vergleichswert wurde nach Abzug der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit rd. 248.000 € 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 Wertermittlungstichtag zu rund

**250.000 €**

(in Worten: zweihundertfünfzigtausend 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 ein mal 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 14.11.2025



Bauassessor Dr. Ulf R. Netzel



öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Ausfertigung ( / )

## 6. Verzeichnis der Anlagen

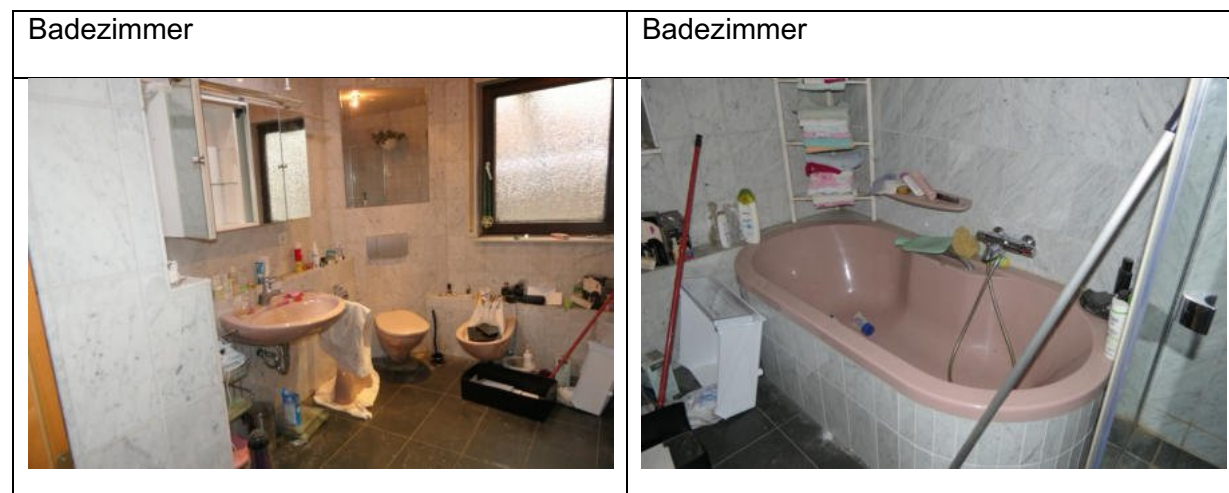
|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| <b>Anlagen</b> | Fotodokumentation             |
|                | Grundrisszeichnungen          |
|                | Baulastenauskunft             |
|                | Erschließungsbeitragsauskunft |
|                | Altlastenauskunft             |
| <b>Anhang</b>  | Rechtsgrundlagen              |
|                | Literaturverzeichnis          |

**Fotodokumentation vom 28.10.2025**

|   |  |
|---|--|
| Ansicht   | Rückansicht  |
|  |  |

|   |  |
|---|--|
| Ortgang Detail  | Eingang  |
|  |  |

|   |  |
|---|--|
| Diele   | Zimmer   |
|  |  |

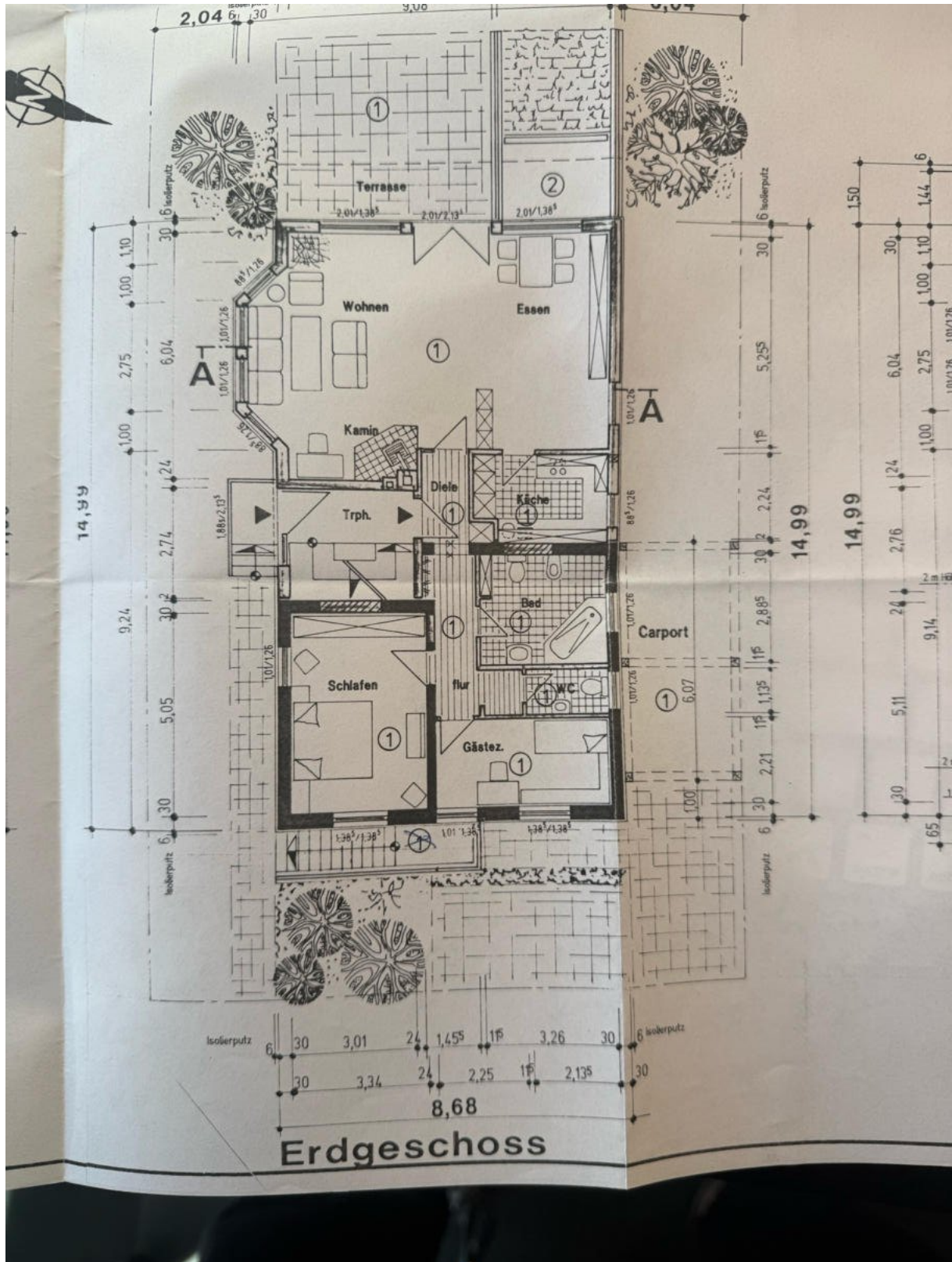




|   |  |
|---|--|
| Keller  | Heizung/Warmwasser, erneuert   |
|  |  |



EG ETW Nr. 1



## Baulastenauskunft

### Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Dr. Netzel,

aufgrund Ihres Antrages vom 07.10.2025 teile ich Ihnen mit, dass das / die Grundstück(e)

|                  |         |               |
|------------------|---------|---------------|
| Gemarkung:       | Flur:   | Flurstück(e): |
| Gemarkung Bürrig | Flur 13 | Flurstk 151   |

nach den mir vorliegenden Unterlagen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorliegen.

Begünstigende Flurstücke können von uns nicht gefiltert werden.

Der Gebührenbescheid wird gemäß des Antrages an den Antragssteller versendet.

Mit freundlichen Grüßen

## Erschließungsbeitragsbescheinigung

### Beitragsbescheinigung

Zu Zwecken der Finanzierung und Bewertung wird

|   |
|---|
| <b>Name, Vorname, Anschrift</b>                         |
| NETZelWERK GmbH, Gartzenweg 1 a, 40789 Monheim am Rhein |

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

| <b>Straße und Hausnummer</b> | <b>Gemarkung</b> | <b>Flur</b> | <b>Flurstück/e</b> |
|------------------------------|------------------|-------------|--------------------|
| Fridtjof-Nansen-Str. 7       | Bürrig           | 13          | 151                |

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.

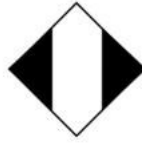
Diese Bescheinigung ist – soweit nicht ein rechtskräftiger Bescheid vorliegt – unverbindlich und unter Vorbehalt ausgestellt. Die Entscheidung im Rahmen eines späteren Beitragsverfahrens kann hiervon abweichen.

Leverkusen, den 07.10.2025

Ihr Fachbereich Tiefbau

## Altlastenauskunft

**Stadt Leverkusen**



Der Oberbürgermeister

Stadtverwaltung · Postfach 10 11 40 · 51311 Leverkusen

Dr. Ulf R. Netzel  
Kuckelter Weg 4  
40885 Ratingen

Fachbereich . Umwelt  
oder Dienststelle . Untere Boden-  
schutzbehörde  
Dienstgebäude . Quettinger Str.220  
Ihr Zeichen/vom .  
Mein Zeichen . 322-96-14-kl  
Tag . 07.10.2025  
Vertrags-  
gegenstand . **952 000 112 160**

**Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen  
für das Grundstück Fridtjof-Nansen-Straße 7  
- Gemarkung Bürrig, Flur 13, Flurstück 151**

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, Reguvisverlag, 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