



Grundstücksmarktbericht 2020 für die Stadt Leverkusen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Leverkusen

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen

Geschäftsstelle

Moskauer Straße 4a (Barmer Haus)
51373 Leverkusen

Telefon: 0214/406 6268 und 6263

Fax: 0214/406 6202

E-Mail: gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de

Internet: www.gars.nrw.de/ga-leverkusen

www.boris.nrw.de

**Gebühr**

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

Bildnachweis

Stadt Leverkusen

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen 2020,

dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

<https://www.boris.nrw.de>

ISSN: 1617-8858

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	7
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
3	Umsätze	10
3.1	Gesamtumsatz	10
3.2	Unbebaute Grundstücke	13
3.3	Bebaute Grundstücke	14
3.4	Wohnungseigentum	16
3.5	Erbbauerechte, Erbbaugrundstücke und Wohnungs- und Teilerbbauerechte	18
3.6	Teileigentum	19
4	Unbebaute Grundstücke	20
4.1	Individueller Wohnungsbau (Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser)	20
4.2	Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauflächen	20
4.3	Gewerbliche Bauflächen	21
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Gartenland	22
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	24
4.6	Unselbstständige Teilflächen	26
4.7	Bodenrichtwerte	28
4.7.1	Definition	28
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	29
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	29
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen GrundstücksgroÙe bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	30
4.7.5	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) für Bauflächen im Geschosswohnungsbau	31
4.7.6	Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	33
5	Bebaute Grundstücke	35
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	35
5.1.1	Vergleichspreise für neue Einfamilienhäuser (Neubauten)	36
5.1.2	Vergleichspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser (Wiederverkäufe)	37
5.1.2.1	Mittlere Preise für gebrauchte Reihenhäuser (inkl. Reihenhäuser)	37
5.1.2.2	Mittlere Preise für gebrauchte Doppelhaushälften	39
5.1.2.3	Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser bis 150 m ² Wohnfläche	41
5.1.2.4	Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser ab 160 m ² Wohnfläche	42
5.1.3	Preisindex für gebrauchte Einfamilienhäuser	44
5.1.4	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	45
5.1.5	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	46
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	47
5.2.1	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	47
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	48
5.3.1	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	48
6	Wohnungs- und Teileigentum	49
6.1	Wohnungseigentum	49
6.1.1	Durchschnittspreise	49
6.1.2	Immobilienrichtwerte	51

6.1.3 Preisindex für Wohnungseigentum	52
6.1.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	53
6.2 Teileigentum	54
7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	54
8 Modellbeschreibungen	55
8.1 Sachwertfaktoren	55
8.2 Liegenschaftszinssätze	58
9 Mieten und Pachten	59
9.1 Mieten für Wohnraum	59
9.2 Mieten für gewerbliche Räume	59
10 Kontakte und Adressen	60
11 Anlagen	61
11.1 Zusammenfassende Darstellung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	61
11.2 Angaben zur Genauigkeit	62
12 Antrag auf Erstattung eines Gutachtens	63
13 Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung	68

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Behörde des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Behörde des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten.
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Leverkusen ist zuständig für das Gebiet der Stadt Leverkusen.



GA = Gutachterausschuss

Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen

	31.12.2017	31.12.2018
Einwohner	166.737	167.150
Fläche	78,9 km ²	78,9 km ²
Einwohner pro ha	21,1	21,2
Gebäude mit Wohnungen	30.989	31.081
davon: Einfamilienhäuser	18.081 (58,3%)	18.125 (58,3%)
Zweifamilienhäuser	4.236 (13,7%)	4.248 (13,7%)
Mehrfamilienhäuser	8.672 (28,0%)	8.708 (28,0%)
Wohnungen	82.881	83.243
in: Einfamilienhäusern	18.081 (21,8%)	18.125 (21,8%)
Zweifamilienhäusern	8.472 (10,2%)	8.496 (10,2%)
Mehrfamilienhäusern	56.328 (68,0%)	56.622 (68,0%)
Wohnungen pro Gebäude	2,7	2,7
Bewohner je Wohnung	2,0	2,0

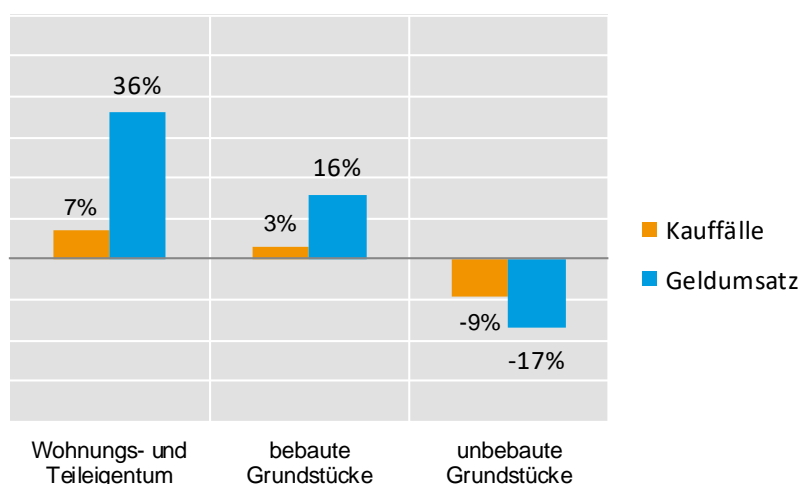
(Angaben: Stadt Leverkusen, Statistikstelle)

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze

Im Jahr 2019 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Leverkusen insgesamt 1243 Kauffälle (2018: 1202) übersandt. Dabei entfielen 50% auf Wohnungs- und Teileigentum, 42% auf bebaute Grundstücke und 8% auf unbebaute Grundstücke. Das Umsatzvolumen betrug rd. 453 Mio. Euro (2018: 382 Mio. Euro).

Entwicklung der Zahl der Kauffälle in Prozent gegenüber dem Jahr 2018



Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Zahl der Kauffälle ist mit 32 Fällen (Vorjahr: 26) zwar wieder etwas gestiegen, liegt aber immer noch auf einem sehr niedrigen Niveau. Der Flächen- und Geldumsatz ist dagegen um rd. 10% gefallen. Die Preise lagen um rd. 4% über dem Niveau des Vorjahres.

Einfamilienhäuser

Mit 395 Kauffällen (Vorjahr: 384 Fälle) ist die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser im Jahr 2019 gegenüber dem Jahr 2018 geringfügig gestiegen. Gebrauchte Einfamilienhäuser wurden im Durchschnitt rd. 10% teurer. Neue freistehende Einfamilienhäuser wechselten zwischen 624.500 EUR und 693.500 EUR den Besitzer. Die Preise für neue Doppelhaushälften und Reihenendhäuser lagen zwischen 532.000 EUR und 562.500 EUR.

Eigentumswohnungen

Die Zahl der Kauffälle und der Geldumsatz sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich um rd. 10% bzw. 22% gestiegen. Es wurden sowohl mehr Neubauwohnungen als auch mehr gebrauchte Eigentumswohnungen verkauft.

Der Durchschnittspreis für eine neue Eigentumswohnung betrug 4.260 EUR/m² Wohnfläche (gute Wohnlage) bzw. 3.590 EUR/m² Wohnfläche (mittlere Lage). Die Preise lagen damit um rd. 4% über dem Niveau des Vorjahres. Für wiederverkaufte Eigentumswohnungen betragen die durchschnittlichen Preise zwischen 720 EUR/m² Wohnfläche (Eigentumswohnungen in mehr als 5-geschossigen Wohnanlagen, Baujahr 1960-1975, einfache Wohnlage) und 3.360 EUR/m² Wohnfläche (Eigentumswohnungen in bis zu 5-geschossigen Wohnanlagen, Baujahr 2010, gute Wohnlage). Im Durchschnitt lagen die Preise bei den Wiederverkäufen etwa 14% über dem Niveau des Vorjahres.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

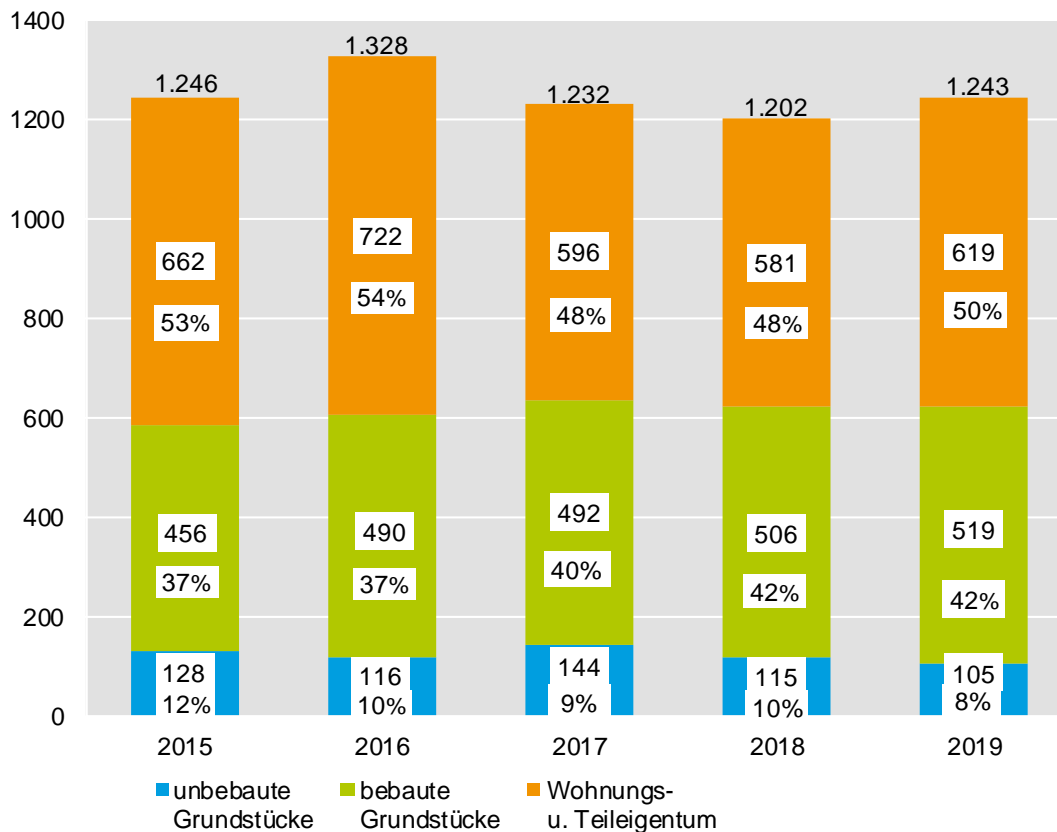
Im Jahr 2019 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Leverkusen insgesamt 1243 Kauffälle (2018: 1202) zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Das Umsatzvolumen betrug rd. 453 Millionen Euro (Vorjahr: 382 Millionen Euro).

Im Verhältnis zum Jahr 2018 ist die Zahl der Kauffälle geringfügig um 3% gestiegen. Das Umsatzvolumen stieg deutlich um 19%.

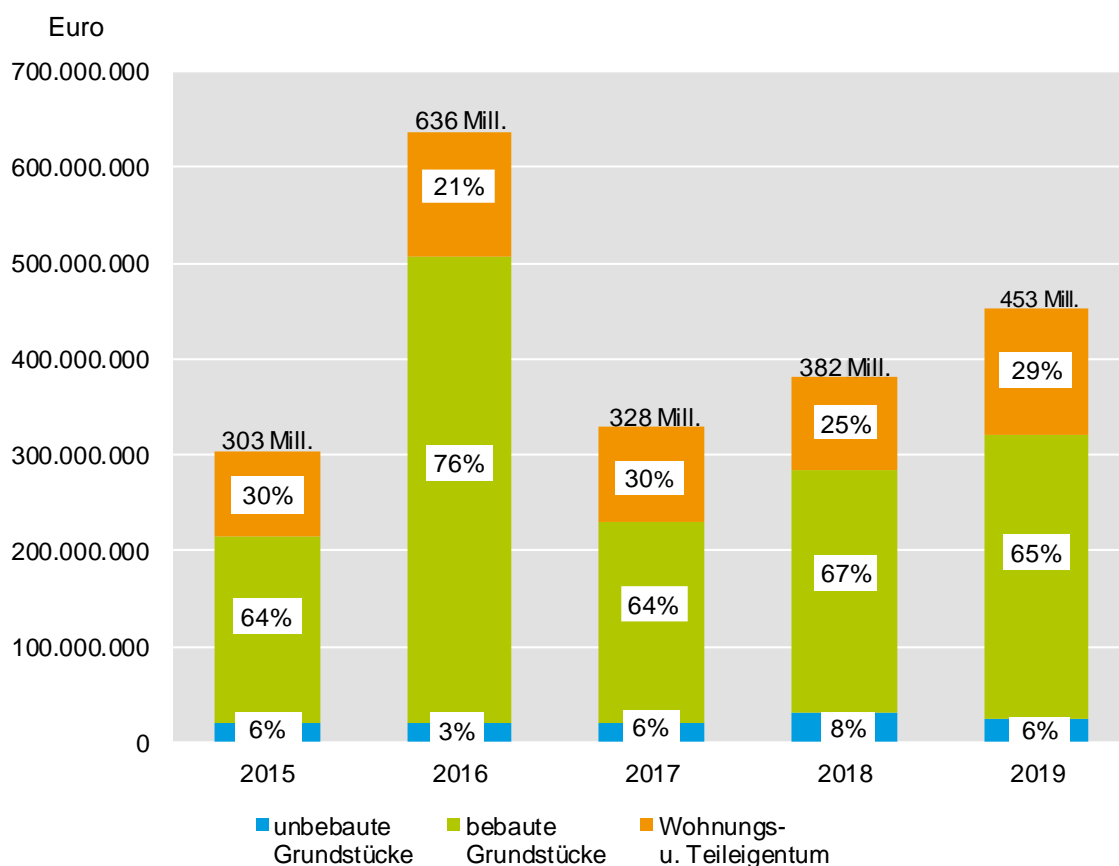
Der überwiegende Anteil der Objekte (63%) wurde von Käufern erworben, die bereits vorher in Leverkusen ansässig waren. 25% der Käufer kamen aus den Nachbargemeinden und die restlichen 12% der Objekte wurden von weiter entfernt wohnenden Erwerbern gekauft.

Die nachstehenden Grafiken zeigen die Entwicklung der Zahl der Kauffälle und das Umsatzvolumen in Euro gegliedert nach Teilmärkten, seit 2015 auf. Zu beachten ist, dass unter "unbebauten Grundstücken" auch Arrondierungsflächen, Straßen- und Gartenland, Bauerwartungs- und Rohbauland sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen registriert sind.

Zahl der Kauffälle in den Jahren 2015 - 2019



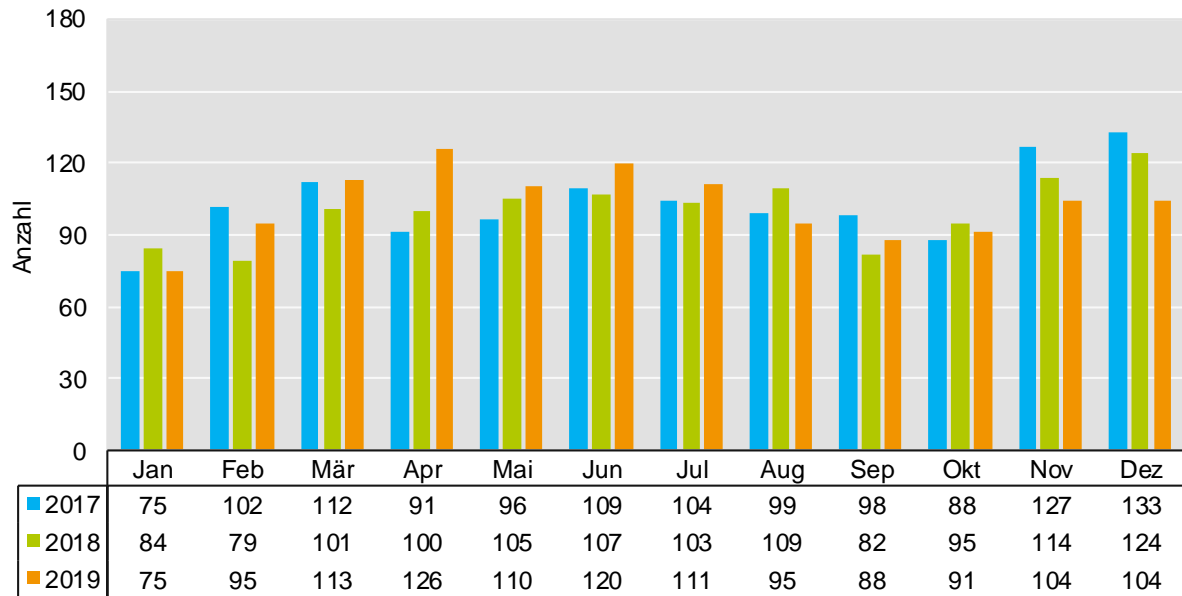
Geldumsatz in Euro 2015 – 2019



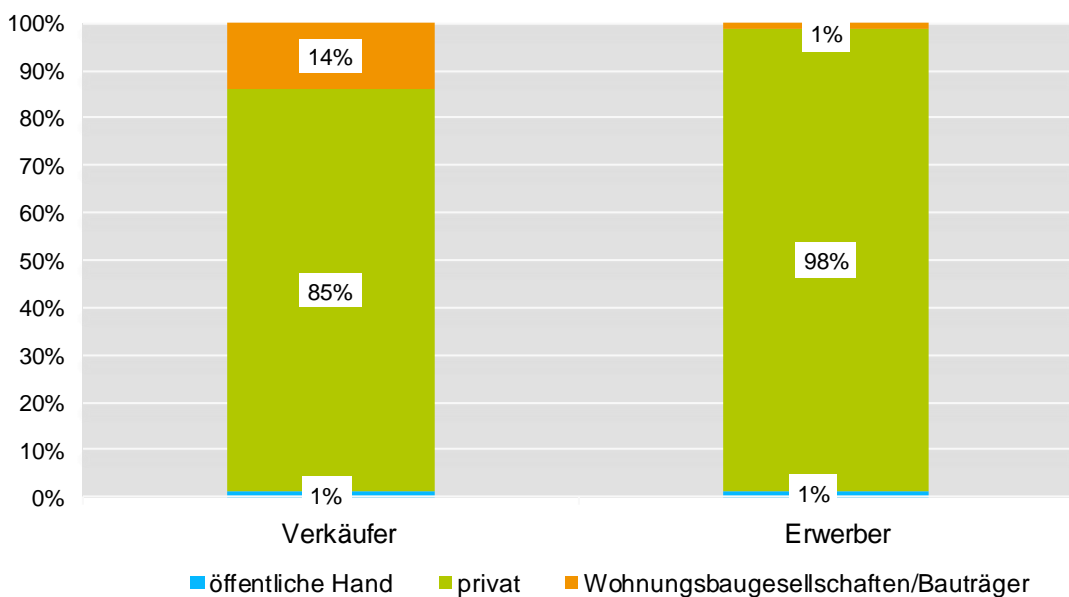
Verteilung der Kauffälle nach Teilmarkt

Teilmarkt	Anzahl Kauffälle	%
Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	32	2,6
Bauflächen für Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten	10	0,8
Gewerbebauland	4	0,3
Bauerwartungs- und Rohbauland	4	0,3
Land- und Forstwirtschaft, Gartenland	18	1,4
Sonstige unbebaute Flächen	37	3,0
Erbbaugrundstücke	0	0,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	395	31,8
Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	73	5,9
Gewerbe- und Industriegebäude	17	1,4
Sonstige bebaute Objekte	7	0,5
Erbaurechte	27	2,2
Wohnungseigentum	575	46,3
Teileigentum	37	3,0
Wohnungs- und Teilerbaurechte	7	0,5
Erbaurechtsbestellungen	0	0,0
Summe	1.243	100,0

Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2017 - 2019



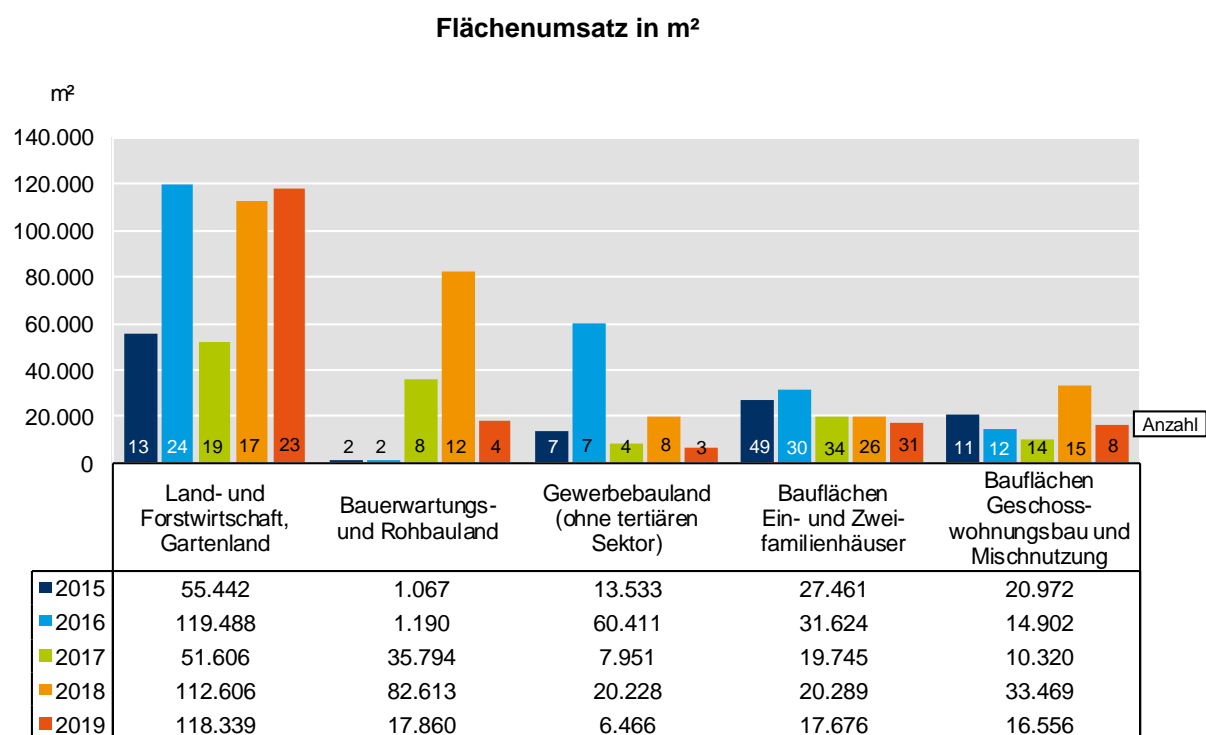
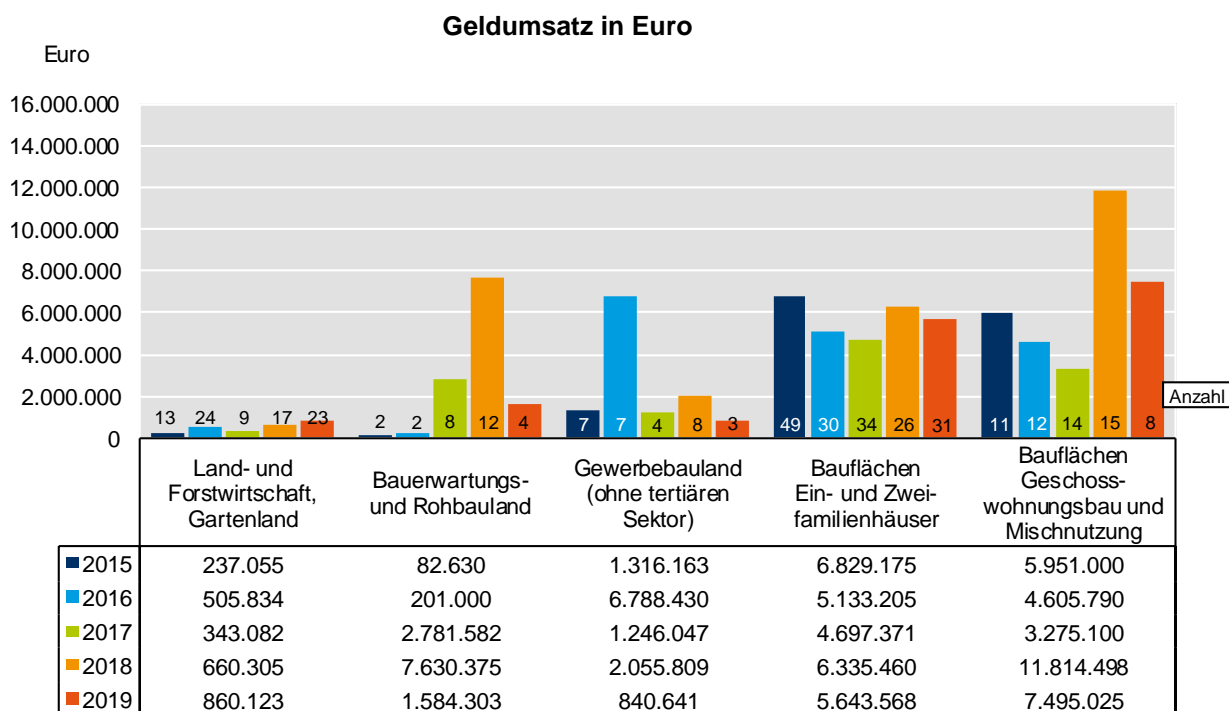
Aufteilung der Kauffälle 2019 nach Marktteilnehmern



Da bei einigen Verträgen die vereinbarten Kaufpreise durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (Erbauseinandersetzung, Schenkung) beeinflusst waren, wurden diese Verträge nicht in die weitere Auswertung übernommen. Ebenfalls wurden solche Kaufverträge nicht weiter berücksichtigt, in denen mehrere oder verschiedene Objekte Kaufgegenstand waren und eine eindeutige Zuordnung nicht erfolgen konnte.

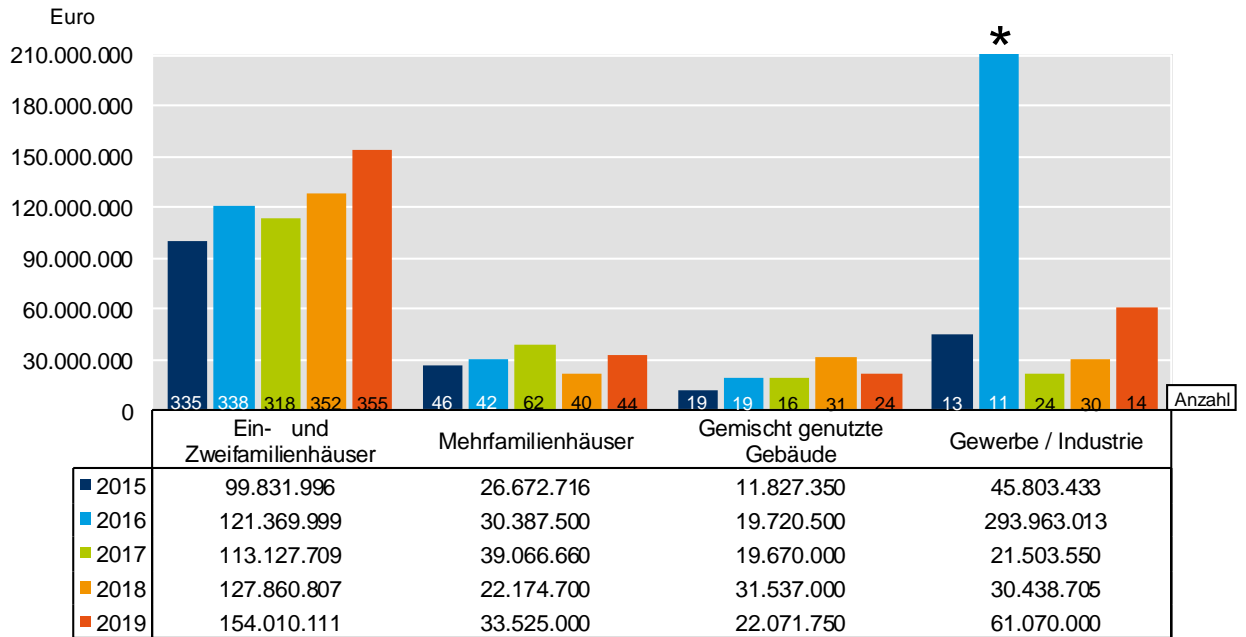
Insofern können die Anzahl der Kauffälle und die Umsatzzahlen in den weiteren Kapiteln von denen im Kapitel 3.1 genannten Zahlen abweichen.

3.2 Unbebaute Grundstücke



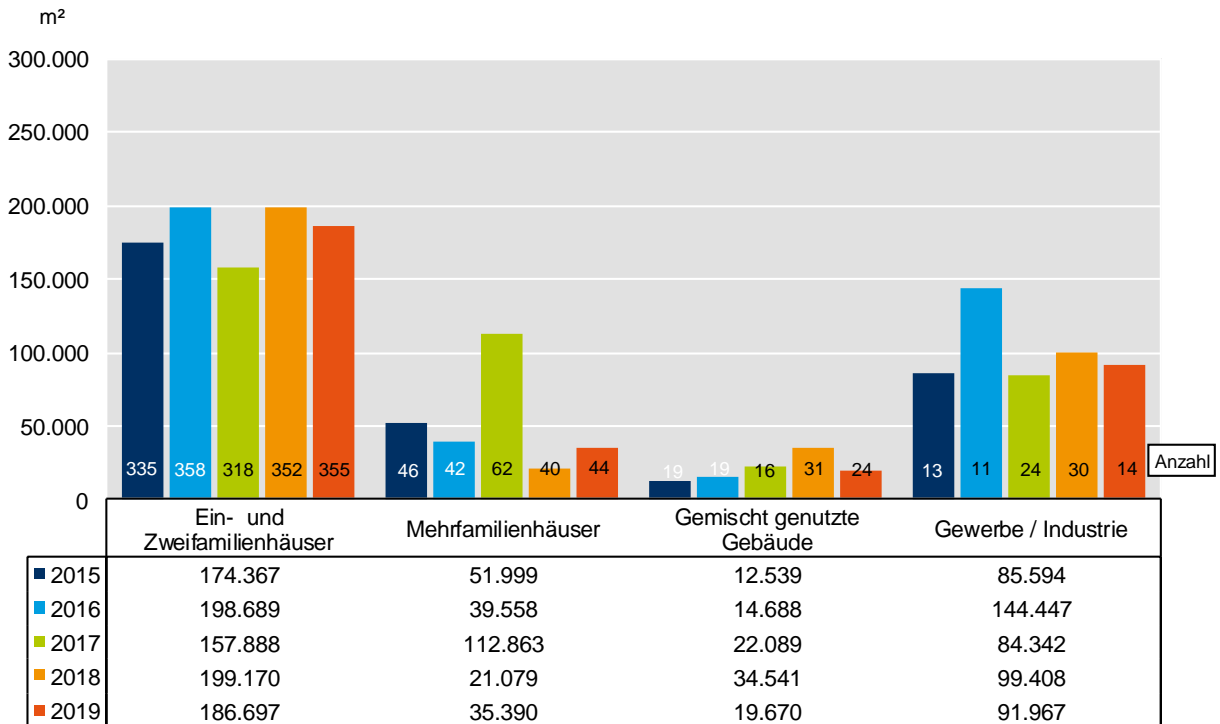
3.3 Bebaute Grundstücke

Geldumsatz in Euro

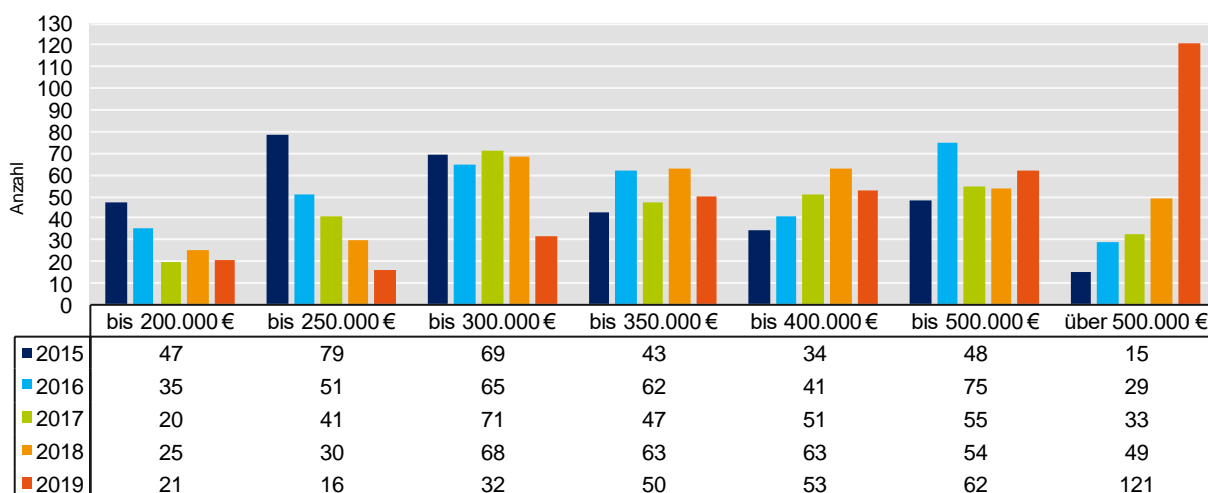


*) Die Säule wurde aus Darstellungsgründen gekappt

Flächenumsatz in m²



Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen



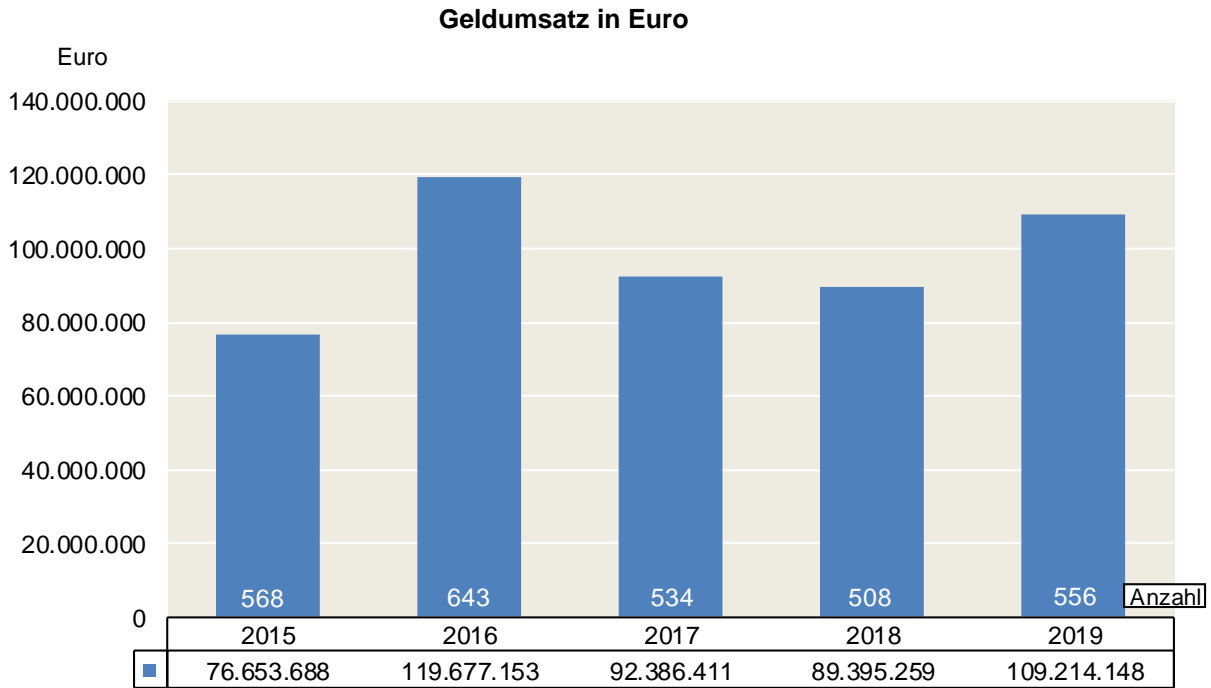
Mit Ausnahme der beiden oberen Preisgruppen „bis 500.000 €“ und „über 500.000 €“ ist die Anzahl der Kauffälle gefallen. Der starke Anstieg in der Preisgruppe „über 500.000 €“ ist zum großen Teil auf die hohe Zahl der Neubauten im Ortsteil Hitdorf zurückzuführen.

Die Neubauten in Hitdorf befinden sich in den Preisgruppen „500.000 – 600.000 EUR“ sowie „600.000 – 700.000 EUR“.

Eine differenzierte Betrachtung der Kauffälle in der Preisgruppe „über 500.000 €“ aus den Jahren 2015 bis 2019 zeigt die folgende Tabelle:

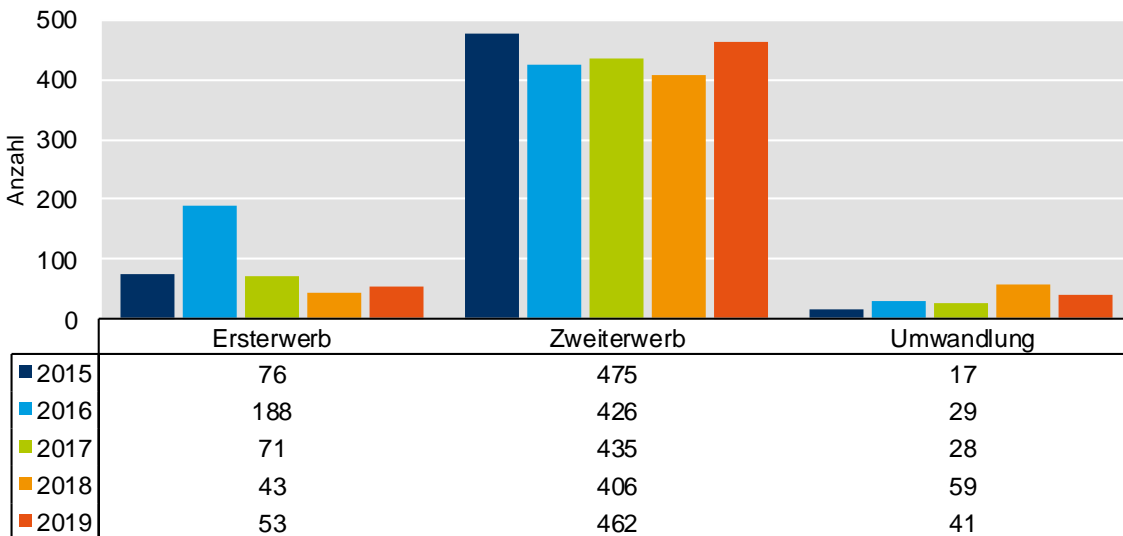
Preisgruppe	Anzahl der Kauffälle				
	2015	2016	2017	2018	2019
500.000 - 600.000 EUR	11	18	20	28	71
600.000 - 700.000 EUR	3	7	5	13	34
700.000 - 800.000 EUR	1	2	4	0	7
über 800.000 EUR	0	2	4	8	9

3.4 Wohnungseigentum

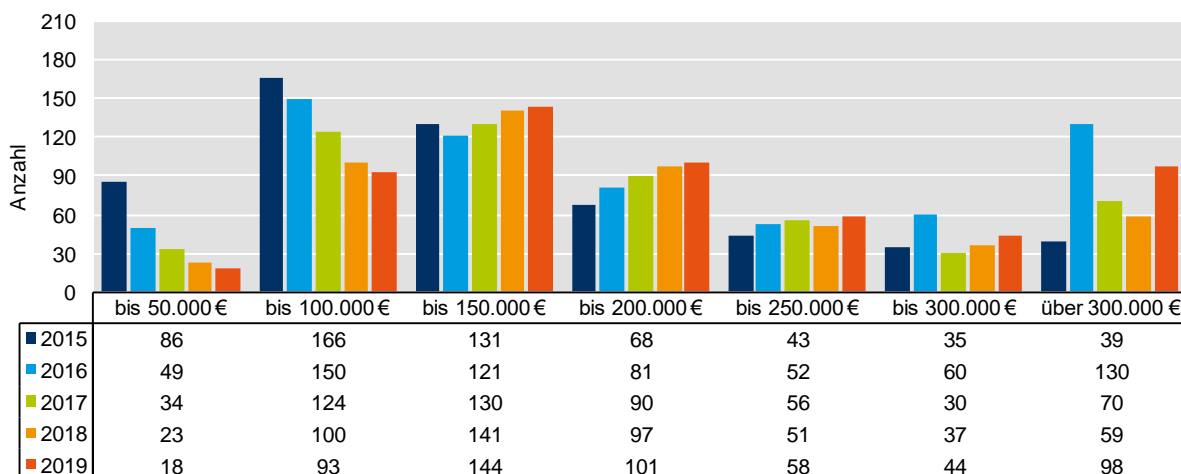


Die Zahl der Kauffälle und der Geldumsatz sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Wie die Grafik unten zeigt, ist dies sowohl auf den Verkauf von Neubauwohnungen als auch auf die Veräußerung von gebrauchten Eigentumswohnungen zurückzuführen. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen spielt auf dem Leverkusener Grundstücksmarkt weiterhin nur eine unbedeutende Rolle.

Anzahl aufgeteilt nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung



Anzahl der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen

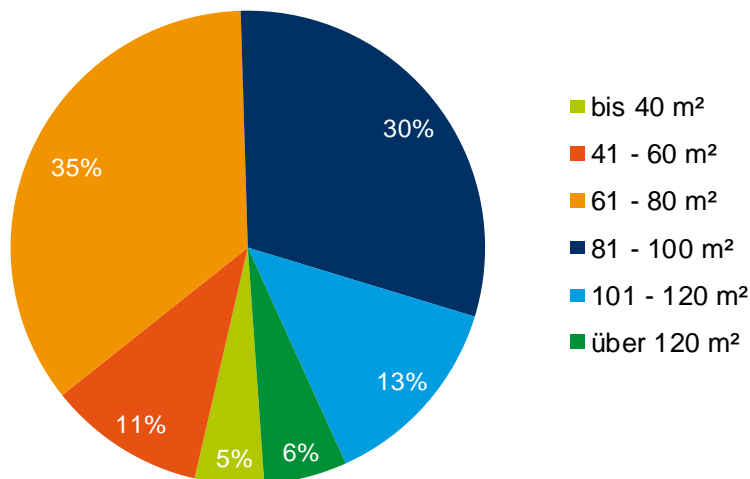


In den beiden unteren Preisgruppen ist die Zahl der Kauffälle weiter zurückgegangen. Bei allen anderen Preisgruppen ist dagegen ein Anstieg zu verzeichnen. Die Zahl der Kauffälle in der obersten Preisgruppe „über 300.000 €“ ist sogar deutlich gestiegen.

Eine differenzierte Betrachtung der Kauffälle in der Preisgruppe „über 300.000 €“ aus den Jahren 2015 bis 2019 zeigt die folgende Tabelle:

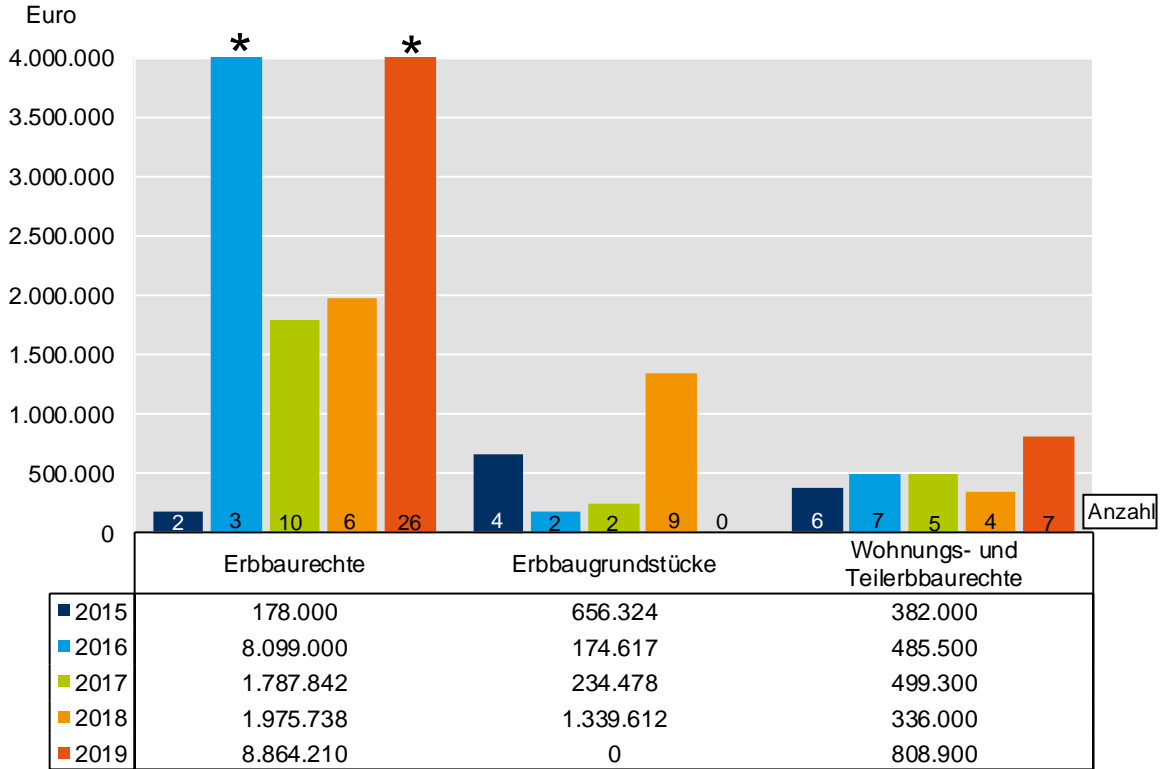
Preisgruppe	Anzahl der Kauffälle				
	2015	2016	2017	2018	2019
300.000 - 350.000 EUR	26	67	39	23	32
350.000 - 400.000 EUR	6	27	17	14	20
400.000 - 500.000 EUR	4	23	7	16	36
über 500.000 EUR	3	13	7	6	10

Aufteilung der Kaufverträge nach Wohnungsgröße



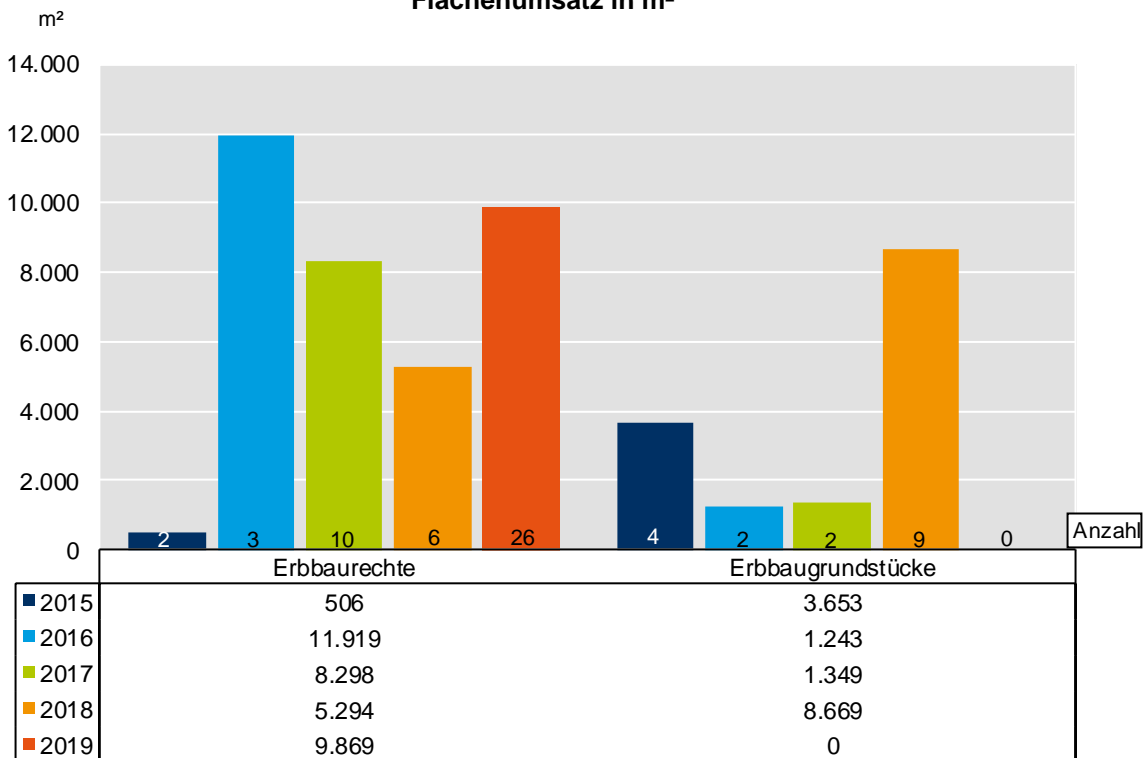
3.5 Erbbaurechte, Erbbaugrundstücke und Wohnungs- und Teilerbbaurechte

Geldumsatz in Euro



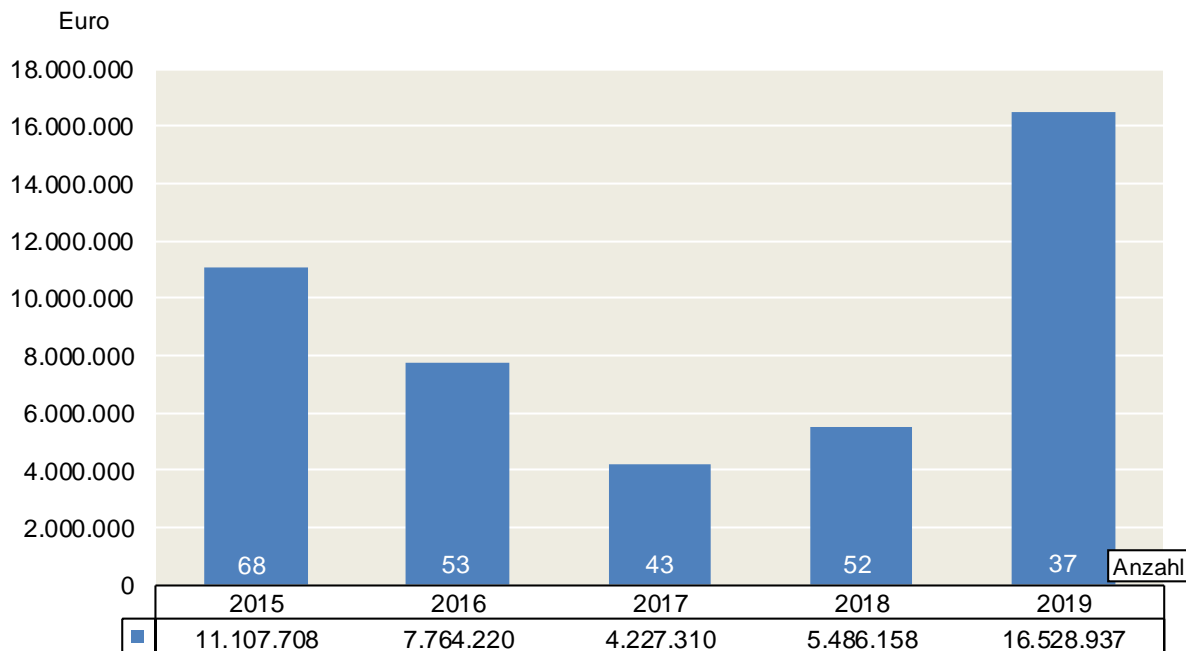
*) Die Säule wurde aus Darstellungsgründen gekappt

Flächenumsatz in m²

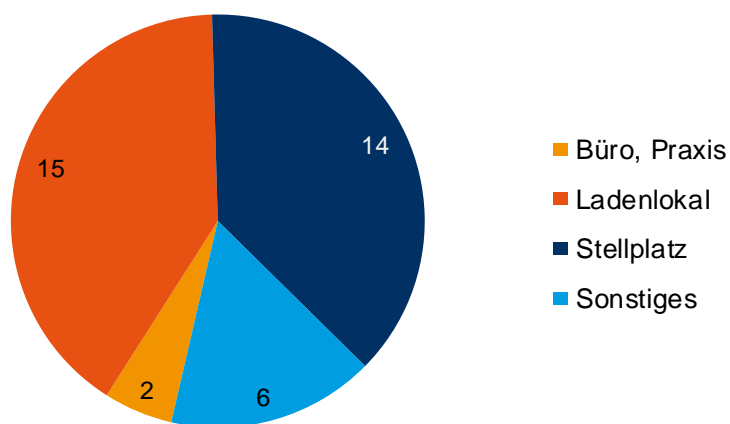


3.6 Teileigentum

Geldumsatz in Euro



Verteilung der Verkäufe von Teileigentum auf die verschiedenen Nutzungen



4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau (Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser)

Umsatz Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz in m ²	Geldumsatz in Euro
2015	49	27.461	6.829.175
2016	30	31.624	5.133.205
2017	34	19.745	4.697.371
2018	26	20.289	6.335.460
2019	31	17.676	5.643.568

Die Zahl der Kauffälle ist wieder gestiegen, liegt aber immer noch auf einem sehr niedrigen Niveau. Der Geld- und Flächenumsatz ist dagegen gefallen. Die Preise sind mit 4% weiter gestiegen (vgl. dazu Bodenpreisindexreihe Seite 34).

4.2 Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauflächen

Umsatz Bauflächen für den Geschosswohnungsbau u. gemischt genutzte Bauten

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz in m ²	Geldumsatz in Euro
2015	11	20.972	5.951.000
2016	12	14.902	4.605.790
2017	14	10.320	3.275.100
2018	15	33.469	11.814.498
2019	8	16.556	7.495.025

Mit 8 Fällen wurden wieder nur wenige Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten veräußert. Der Marktanteil der Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten ist damit in Leverkusen weiterhin unbedeutend.

Allerdings sind die Preise um etwa 15% gestiegen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Umsatz gewerbliche Bauflächen (ohne tertiärer Sektor)

Jahr	Anzahl Kauffälle ¹⁾	Flächenumsatz in m ² ¹⁾	Geldumsatz in Euro ¹⁾
2015	7	13.533	1.316.163
2016	7	60.411	6.788.430
2017	4	7.951	1.246.047
2018	8	20.228	2.055.809
2019	3	6.466	840.641

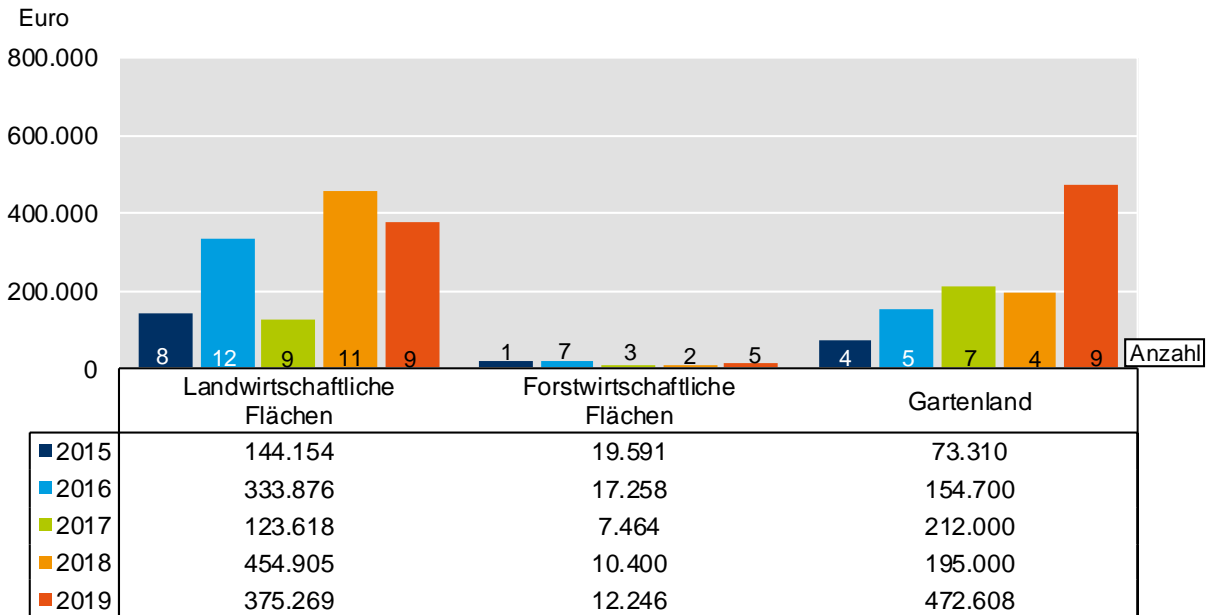
1) ohne tertiärer Sektor

Die Kaufpreise aus dem gesamten Stadtgebiet aus den Jahren 2016 bis 2019 lagen im Durchschnitt bei 120 EUR/m² (15 geeignete Kauffälle; Standardabweichung: ± 5 EUR/m², erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei sowie beitragsfrei bezüglich der Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a BauGB). Die Grundstücksgrößen lagen zwischen 500 m² und 9.200 m².

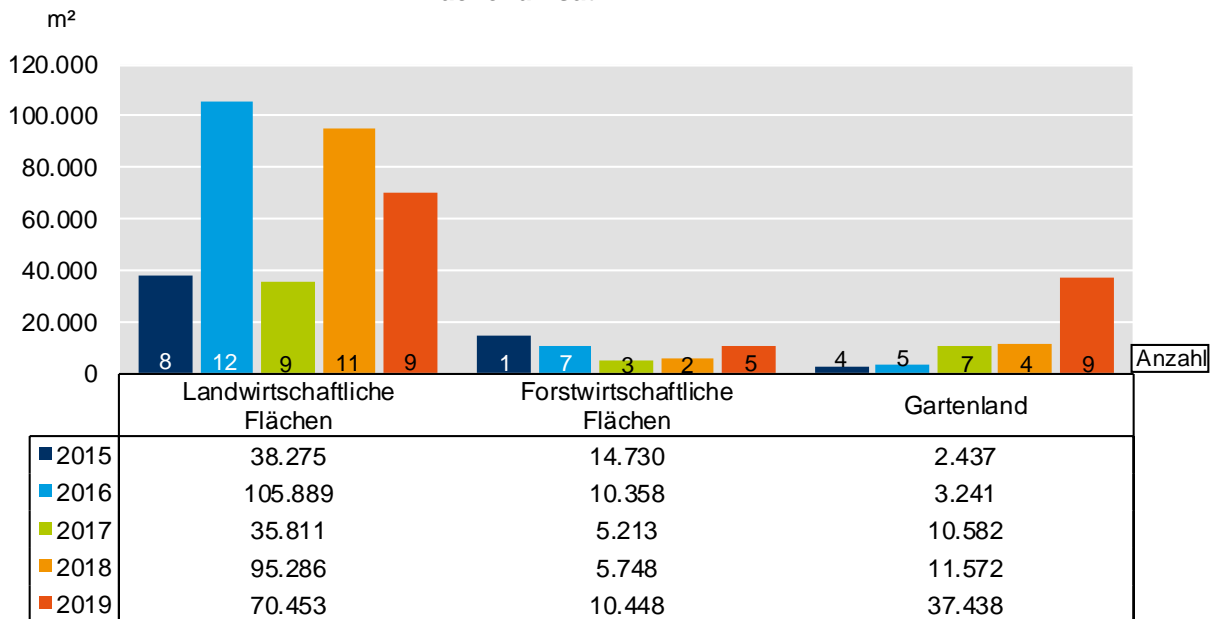
Gewerblich nutzbare Grundstücke in Handelslagen (tertiärer Sektor) wurden in den letzten Jahren deutlich über „normalen“ Kaufpreisen für Gewerbebauland gehandelt. Die Preise dafür bewegten sich in den Jahren 2010 bis 2017 je nach Lage zwischen 160 EUR/m² und 250 EUR/m². In den Jahren davor wurden durchaus auch Preise bis 340 EUR/m² gezahlt. Aus den Jahren 2018 und 2019 liegen für derartige Flächen keine Kaufpreise vor.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Gartenland

Geldumsatz in Euro



Flächenumsatz in m²



Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle wurden für die folgenden Auswertungen jeweils die Kaufpreise aus den Jahren 2015 - 2019 herangezogen. In diesem Zeitraum ist das Preisniveau für land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland nahezu unverändert geblieben.

Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2015 – 2019)

Bereich	Durchschnittspreis (Bodenrichtwert)	Standardabweichung	geeignete Kauffälle
Stadtgebiet	1,70 EUR/m ²	± 0,30 EUR/m ²	15

Bei dem o. g. Durchschnittspreis ist neben dem Bodenanteil auch der Preisanteil für den Aufwuchs mit enthalten. Die verschiedenen preisbildenden Faktoren, wie die Lage, die Topografie, die Erschließung und der Zustand des Holzbestandes sind bei der Ermittlung des Durchschnittspreises außer Betracht geblieben.

Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen (2015 – 2019)

Bereich	Durchschnittspreis (Bodenrichtwert)	Standardabweichung	geeignete Kauffälle
Stadtgebiet	3,20 EUR/m ²	± 0,60 EUR/m ²	23

Auf eine Untergliederung des Stadtgebietes wurde wegen der geringen Anzahl von Kaufpreisen sowie deren Streuung verzichtet.

Ebenso wurden die grundstücksspezifischen, preisbildenden Faktoren, wie Erschließung, Lage, Bodenqualität, Grundstücksstruktur und (gesetzliche) Nutzungseinschränkungen bei der Ermittlung der Durchschnittspreise nicht berücksichtigt.

Kaufpreise für besondere Flächen für die Landwirtschaft (2015 - 2019)

Bereich	Durchschnittspreis	Standardabweichung	geeignete Kauffälle
Stadtgebiet	7,40 EUR/m ²	± 1,80 EUR/m ²	13

Diese Flächen, die auch als begünstigtes Agrarland bezeichnet werden, sind landwirtschaftliche Flächen ohne Bauerwartung, die sich infolge besonderer Gegebenheiten, insbesondere ihrer landschaftlichen und verkehrlichen Lage auch zur außerlandwirtschaftlichen Nutzung (z. B. Nutzung zu Freizeit-zwecken, Golf- und Sportplätze, Abbauland) eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht.

Kaufpreise für nicht hausnahes Gartenland (2015 - 2019)

Bereich	Durchschnittspreis	Standardabweichung	geeignete Kauffälle
Stadtgebiet	21,00 EUR/m ²	± 8,00 EUR/m ²	16

Die o. g. Preise beziehen sich auf überwiegend zu Freizeitwecken genutzte Flächen, die deutliche Lagevorteile gegenüber den "Besonderen Flächen für die Landwirtschaft" besitzen.

Bezüglich der Preise für hausnahes Gartenland wird auf die Auswertung der unselbstständigen Teilflächen verwiesen (Kapitel 4.6 Fall 1 c).

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen, werden als Bauerwartungsland definiert. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Als Rohbauland bezeichnet man Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

In der nachfolgenden Tabelle sind Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen für die verschiedenen Grundstücksqualitäten (Wohnbau, Gewerbe) zusammengefasst.

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz in m ²	Geldumsatz in Euro
2015	2	1.067	82.630
2016	2	1.190	201.000
2017	8	35.794	2.781.582
2018	12	82.613	7.630.375
2019	4	17.860	1.584.303

Die Preisspanne für Bauerwartungsland und Rohbauland ist sehr groß. Dies hängt mit dem z. T. hohen Risiko zusammen, das mit dem Erwerb dieser Flächen verbunden ist.

Beim Bauerwartungsland sind Anhaltspunkte für eine Bebauungsmöglichkeit gegeben. Es steht jedoch nicht fest, was wann gebaut werden kann.

Beim Rohbauland ist zwar die Bebaubarkeit der Fläche gesichert, eventuell ist sogar schon die Art der Bebauung bekannt, aber die Zeitdauer bis zum Baubeginn ist eine noch unbekannt Größe.

In der Grundstücksbewertung wird der Preis für derartige Flächen häufig in Abhängigkeit vom Baulandwert und dem jeweiligen Entwicklungszustand dargestellt.

In Leverkusen liegen aus den Jahren 2007 – 2019 Vergleichspreise der Qualität Wohnbaufläche für die folgenden Entwicklungszustände vor:

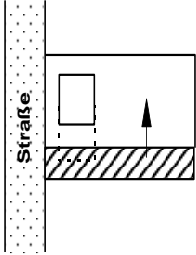
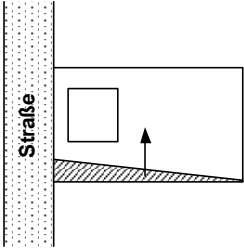
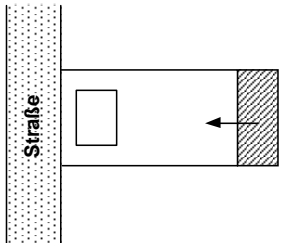
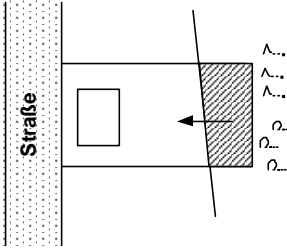
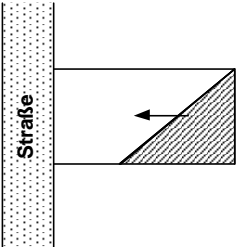
Entwicklungszustand (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Erschließung)		ca. Wert in % des erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfreien Baulandpreises	Kauffälle
Bauerwartungsland	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	15% - 35%	9
Bauerwartungsland	Aufstellung Bebauungsplan beschlossen	25% - 40%	4 ^{*)}
Rohbauland	Bebauungsplanentwurf hat ausgelegen, Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt (je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit)	35% - 55%	10
Rohbauland	innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen (nach § 34 BauGB bebaubar, Erschließung nicht gesichert)	40% - 70%	17
Rohbauland	Bebauungsplan rechtskräftig (Erschließung noch nicht gesichert; evtl. noch Bodenordnung erforderlich)	45% - 90%	15

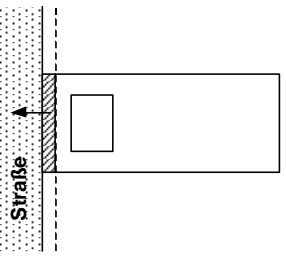
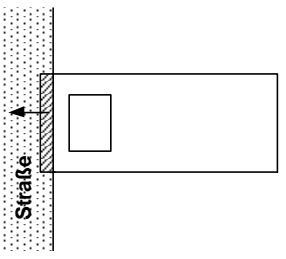
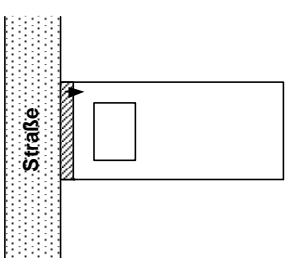
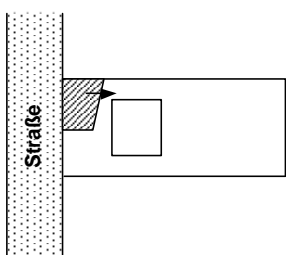
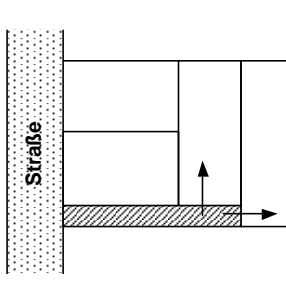
*) Da aus den Jahren 2007 bis 2019 zu wenig Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Jahren 2000 bis 2006 herangezogen.

Diese, zum Teil nur aus einer geringen Anzahl von Kaufpreisen ermittelten Werte, stimmen größenordnungsmäßig mit den in der Fachliteratur angegebenen Werten überein.

4.6 Unselbstständige Teilflächen

Die aus den Jahren 2014 – 2019 vorliegenden Vergleichspreise für unselbstständige Teilflächen wie Arrondierungen, Straßenland, Rückübertragungen von Straßenland können in die folgenden Gruppen eingeteilt werden (Kauffälle von Arrondierungen etc. zu Gewerbebauland sind dabei nicht enthalten):

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes (Standardabweichung)	Beispiel
1. Arrondierungen zu bebauten Grundstücken			
a) Baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	9	99 % (± 15 %)	
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere, als Stellplatz geeignete Flächen	9	52 % (± 7 %)	
c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (hausnahes Gartenland)	18	23 % (± 9%)	
d) aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen	6	10 % (± 6 %)	
2. Arrondierungen zu unbebauten Grundstücken			
Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstückes ermöglichen oder wesentlich verbessern	g ¹⁾	90 % (± 8 %)	

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes (Standardabweichung)	Beispiel
3. Straßenlanderwerb			
a) Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	18	27% (± 2 %)	
b) nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	23	16 % (± 4 %)	
4. Straßenlandrückübertragungen			
a) unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	8	18 % (± 6 %)	
b) größere Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	7 ¹⁾	28 % (± 4 %)	
5. Private Erschließungsflächen			
Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird.	7	42% (± 10 %)	

4.7 Bodenrichtwerte

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden jährlich, bezogen auf den Stichtag 01.01. ermittelt und anschließend veröffentlicht. Die aktuellen Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2020.

4.7.1 Definition

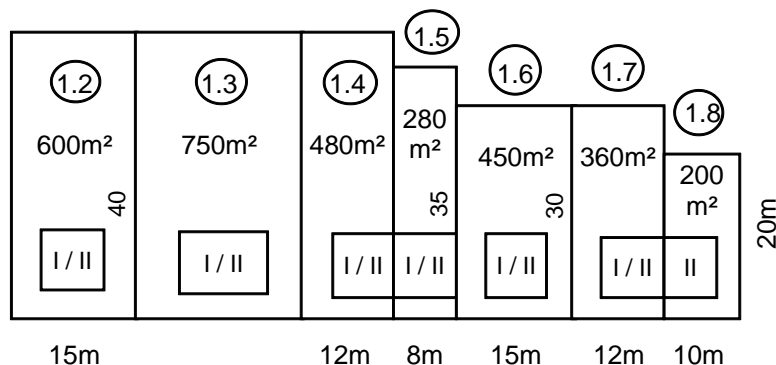
Der Bodenrichtwert ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagerwert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (EUR/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

In Leverkusen wurden 326 Bodenrichtwerte für Bauland beschlossen. Sie liegen zwischen 280 EUR/m² und 530 EUR/m² für ein- bis zweigeschossig bebaubare Grundstücke, zwischen 280 EUR/m² und 450 EUR/m² für den Geschosswohnungsbau, zwischen 310 EUR/m² und 550 EUR/m² für gemischt genutzte Bauflächen, zwischen 270 EUR/m² und 1.300 EUR/m² für Bauflächen in Kerngebieten sowie zwischen 90 EUR/m² und 120 EUR/m² für gewerbliche Bauflächen.

Bodenrichtwertdefinition für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser in Leverkusen (Auszug)

Die wertbeeinflussenden Merkmale der Richtwerte für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser werden in Leverkusen zusätzlich durch eine Kennziffer beschrieben.

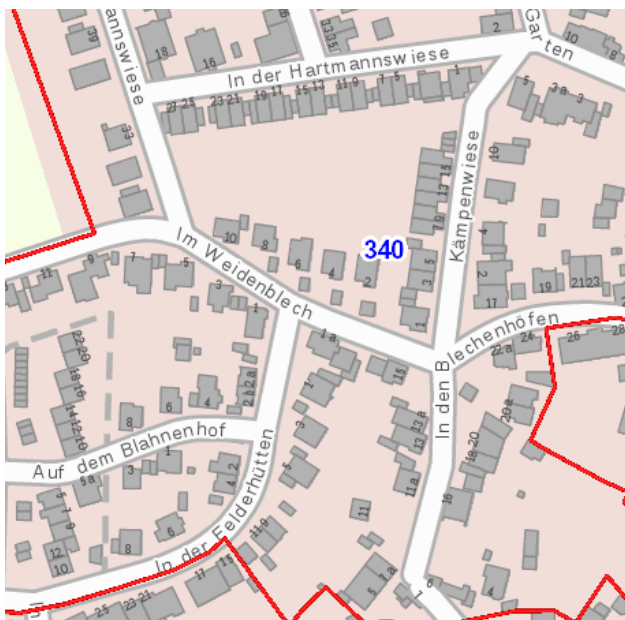
Kennziffer	Front in m	Tiefe in m	Größe in m ²	Geschosszahl	Bauweise
1.2	15	40	600	I/II	Einzelhaus
1.3	-	-	750	I/II	Einzelhaus
1.4	12	40	480	I/II	Doppelhaus
1.5	8	35	280	I/II	Reihenhaus
1.6	15	30	450	I/II	Einzelhaus
1.7	12	30	360	I/II	Doppelhaus
1.8	10	20	200	II	Doppelhaus



4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen erstellt und vertreibt keine analogen Bodenrichtwertkarten mehr. Die Bodenrichtwerte werden ausschließlich digital über das Bodenrichtwertsystem des Landes NRW (www.boris.nrw.de) zur Verfügung gestellt. Dort können die Bodenrichtwerte landesweit kostenfrei abgerufen werden.

Beispiel eines Bodenrichtwert-Auszuges aus BORIS.NRW (Stand 01.01.2019)



Lage und Wert	
Gemeinde	Leverkusen
Postleitzahl	51371
Ortsteil	Bürrig
Bodenrichtwertnummer	3100
Bodenrichtwert	340 €/m² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2019
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzungsart	Doppelhaushälfte
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	40 m
Breite	12 m
Fläche	480 m²
Bemerkung	Richtwerttyp 1.4
Freies Feld	In der Felderhütten, Alte Garten, In der Hartmannswiese, Im Mühlenfeld

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2020) hat der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenrichtwertniveau nachstehende gebietstypische Werte für das Stadtgebiet Leverkusen beschlossen. Die Werte beziehen sich auf baureife, erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfreie sowie nach §135 a BauGB kostenersatzungsbeitragsfreie Grundstücke in EUR/m².

Diese Werte spiegeln nur ein allgemeines Wertniveau wider und sind nicht für die Wertermittlung geeignet.

Gebietstypische Bodenrichtwerte in Euro/m²

Unbebaute Grundstücke	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	400	350	300
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	420	370	320
Reihenmittelhäuser	440	380	330
Geschosswohnungsbau (III-V-geschossig)	450	360	320
Gewerbliche Bauflächen	-	120	90

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgröße bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

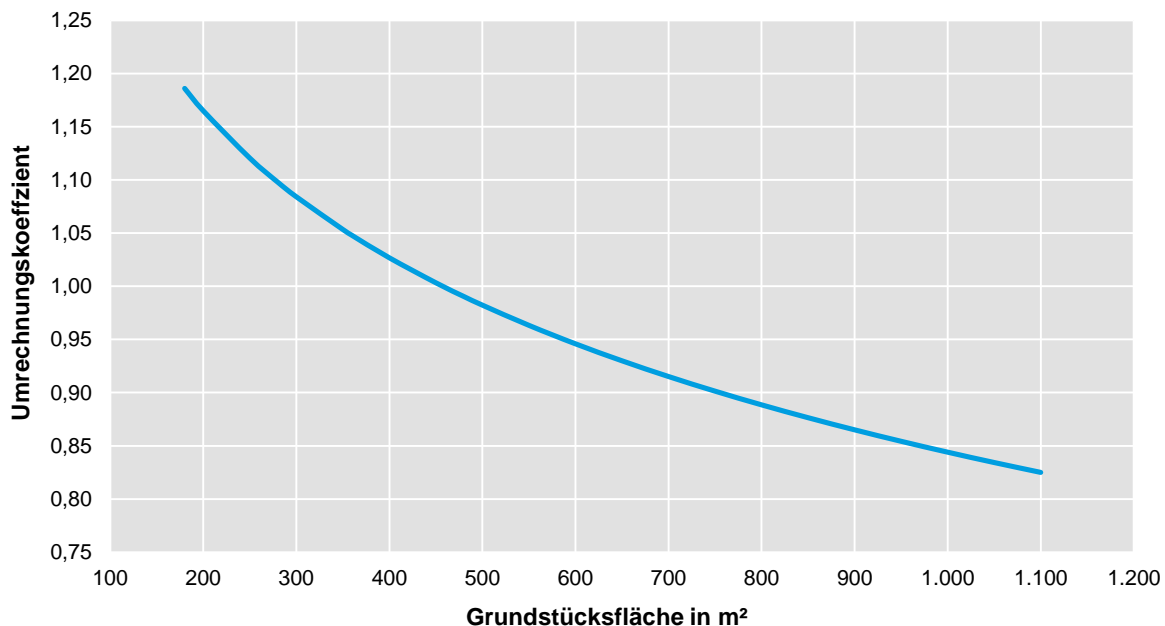
Nach § 12 ImmoWertV sollen u. a. Unterschiede in der Grundstücksgröße mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

Dazu wurden die Kaufverträge der Jahre 2010 bis 2015 (456 Fälle) bezüglich der Abhängigkeit von der Grundstücksgröße untersucht. Dabei wurden die Kaufpreise an geeignete Richtwerte bezüglich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Kanalanschluss- und Erschließungsbeiträge, Kaufzeitpunkt etc.) mit Ausnahme der Grundstücksgröße angepasst. Anschließend wurden diese Kaufpreise mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden weiter untersucht. Das Ergebnis bestätigt die im Jahre 2010 mit den Kauffällen der Jahre 2005 – 2009 durchgeführte Untersuchung. Insofern bleiben die Umrechnungskoeffizienten unverändert:

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

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

Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten auf größere bzw. kleinere Grundstücke ist sachgerecht vorzunehmen.



Beispiel: Ermittlung des Bodenwertes eines Grundstücks in Euro/m², das in seinen wertbeeinflussenden Merkmalen, mit Ausnahme der Größe, mit einem Bodenrichtwertgrundstück vergleichbar ist.

Fläche Richtwertgrundstück:	600 m ²
Richtwert:	245 EUR/m ²
Fläche des zu bewertenden Grundstücks:	750 m ²

Umrechnungsfaktor bei 600 m ² :	0,94
Umrechnungsfaktor bei 750 m ² :	0,90

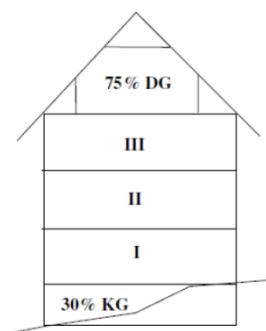
Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks :

$$\frac{0,90}{0,94} \times 245 \text{ EUR/m}^2 = 234,57 \text{ EUR/m}^2 \text{ oder rd. } 235 \text{ EUR/m}^2$$

4.7.5 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) für Bauflächen im Geschosswohnungsbau

Nach §12 ImmoWertV sollen u. a. Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

Die Berechnung der WGFZ erfolgt als Quotient der „Geschossfläche“ und der „Grundstücksfläche“. Bei der Berechnung der Geschossfläche sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses ist pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen. Die Geschossfläche des Kellergeschosses ist, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen (siehe auch Nummer 6 Abs. 6 BRW-RL).



Beispiel: 3 Vollgeschosse, bebaute Fläche 80 m²; Dachgeschoss ausgebaut, keine Aufenthaltsräume im Keller, Grundstücksfläche: 375 m²

$$\frac{3 * 80 \text{ m}^2 + 75\% * 80 \text{ m}^2}{375 \text{ m}^2} = \frac{300 \text{ m}^2}{375 \text{ m}^2} = 0,80$$

Zur Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten wurden die Kaufverträge der Jahre 2000 bis 2015 über Verkäufe von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Grundstücke (65 Fälle) bezüglich der Abhängigkeit von der baulichen Ausnutzung (WGFZ) untersucht.

Die Kaufpreise wurden bezüglich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Kanal- und Erschließungsbeiträge, Kaufzeitpunkt etc.) mit Ausnahme der WGFZ an geeignete Richtwerte angepasst und anschließend mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden weiter untersucht:

Als Ergebnis ergeben sich die folgenden Umrechnungskoeffizienten:

**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen wertrelevanten
Geschossflächenzahl (WGFZ) für Bauflächen im Geschosswohnungsbau**

WGFZ	Umrechnungs- koeffizient	WGFZ	Umrechnungs- koeffizient
0,5	0,83	1,4	1,13
0,6	0,87	1,5	1,17
0,7	0,90	1,6	1,20
0,8	0,93	1,7	1,23
0,9	0,97	1,8	1,26
1,0	1,00	1,9	1,30
1,1	1,03	2,0	1,33
1,2	1,07	2,1	1,36
1,3	1,10	2,2	1,40

Beispiel: Ermittlung des Bodenwertes eines Grundstücks in Euro/m², das in seinen wertbeeinflussenden Merkmalen, mit Ausnahme der WGFZ, mit einem Bodenrichtwertgrundstück vergleichbar ist.

WGFZ Richtwertgrundstück: 1,0
 Richtwert: 280 EUR/m²
 WGFZ des zu bewertenden Grundstücks: 0,8

Umrechnungskoeffizient bei WGFZ 1,0: 1,00
 Umrechnungskoeffizient bei WGFZ 0,8: 0,93

Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks:

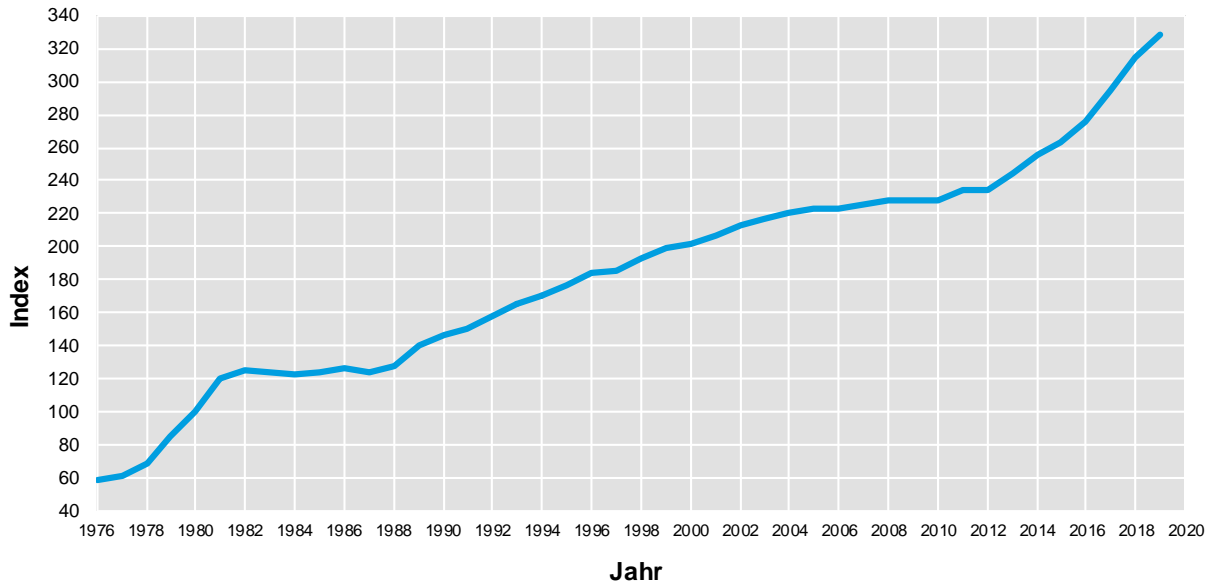
$$\frac{0,93}{1,00} \times 280 \text{ EUR/m}^2 = 260,40 \text{ EUR/m}^2 \text{ oder rd. } 260 \text{ EUR/m}^2$$

4.7.6 Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Seit 1976 verfolgt der Gutachterausschuss die Preisentwicklung des örtlichen Marktes für ein- bis zweigeschossig bebaubare Grundstücke und hat eine dementsprechende Bodenpreisindexreihe entwickelt. Sie wird benötigt, um Vergleichspreise auf einen für den Wertermittlungsstichtag geltenden Wert umzurechnen. Dem Jahr 1980 ist der Index 100 zugeordnet. Der Index bezieht sich auf das jeweilige Jahresende.

Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Index	Jahr	Index
1976	58	1998	193
1977	61	1999	199
1978	68	2000	201
1979	85	2001	207
1980	100	2002	213
1981	120	2003	217
1982	125	2004	220
1983	123	2005	223
1984	122	2006	223
1985	123	2007	226
1986	126	2008	228
1987	123	2009	228
1988	127	2010	228
1989	140	2011	234
1990	146	2012	234
1991	150	2013	244
1992	157	2014	256
1993	165	2015	263
1994	170	2016	276
1995	177	2017	294
1996	184	2018	315
1997	185	2019	328



Beispiel: Bodenpreisentwicklung für ein baureifes, mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus zu bebauenden Grundstück in Leverkusen

Bodenpreisindex	2018:	315	Bodenpreisindex	2011:	234
Bodenpreis	2018:	350 EUR/m ²	Bodenpreis	2011:	gesucht

$$\text{Bodenpreis 2011: } \frac{234}{315} \times 350 \text{ EUR/m}^2 = 260 \text{ EUR/m}^2$$

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Damit die Kaufverträge über Einfamilienhäuser ausgewertet werden konnten, wurden die Erwerber um ergänzende Angaben gebeten. Diese Angaben liegen in 225 Fällen vor. Das entspricht einem Anteil von 63 % an den Kauffällen.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Spannweite der Kaufpreise (niedrigster Kaufpreis bis höchster Kaufpreis) sowie die Spannweite der Grundstücksflächen (kleinste Grundstücksfläche bis größte Grundstücksfläche) für die im Jahr 2019 auswertbaren Kauffälle angegeben, soweit die entsprechenden Angaben vorliegen.

Die Streuung der Kaufpreise ergibt sich aufgrund der unterschiedlichen Wohnlage, der Grundstücksgröße, der Wohnfläche, der Ausstattung und des Zustandes der Häuser.

Spannweite der Kaufpreise in Euro aus den im Jahr 2019 auswertbaren Kauffällen

Wohnhaus Baujahr	Freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Reihenhäuser
2019 Neubau	624.500 - 693.500 (407 m ² - 573 m ²) 17	532.000 - 562.500 (228 m ² - 312 m ²) 27	
2000 - 2015	440.000 - 1.300.000 (401 m ² - 1130 m ²) 11	320.000 - 840.000 (183 m ² - 623 m ²) 8	389.000 - 494.000 (156 m ² - 284 m ²) 3
1990 - 1999	400.000 - 580.000 (298 m ² - 774 m ²) 3	345.000 - 590.000 (202 m ² - 610 m ²) 7	
1980 - 1989	439.000 - 680.000 (384 m ² - 669 m ²) 3	330.000 - 670.000 (160 m ² - 718 m ²) 9	279.000 - 410.000 (135 m ² - 285 m ²) 11
1970 - 1979	370.000 - 630.000 (292 m ² - 1775 m ²) 11	210.000 - 439.000 (244 m ² - 435 m ²) 10	260.000 - 385.000 (140 m ² - 211 m ²) 7
1960 - 1969	180.000 - 680.000 (361 m ² - 1532 m ²) 17	239.000 - 1.100.000 (213 m ² - 723 m ²) 19	210.000 - 420.000 (152 m ² - 335 m ²) 6
1950 - 1959	245.000 - 572.500 (457 m ² - 1390 m ²) 9	160.000 - 500.000 (189 m ² - 1102 m ²) 12	
Legende	Spannweite der Kaufpreise in Euro (Spannweite der Grundstücksflächen) Anzahl der Kauffälle		

5.1.1 Vergleichspreise für neue Einfamilienhäuser (Neubauten)

Neue Einfamilienhäuser wurden im Jahr 2019 fast ausschließlich in einem Neubaugebiet (in Hitdorf) gehandelt. Gebaut werden dort überwiegend Doppelhaushälften und freistehende Einfamilienhäuser.

Für Doppelhaushälften lagen insgesamt 27 auswertbare Kauffälle mit

Wohnflächen	von	132 m ²	bis	137 m ²
Grundstücksflächen	von	228 m ²	bis	312 m ²
Kaufpreisen	von	532.000 EUR	bis	562.500 EUR

vor.

Für freistehende Einfamilienhäuser lagen insgesamt 17 auswertbare Kauffälle mit

Wohnflächen	von	154 m ²	bis	164 m ²
Grundstücksflächen	von	407 m ²	bis	573 m ²
Kaufpreisen	von	624.500 EUR	bis	693.500 EUR

vor.

Aufgrund der geringen Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen (wie z. B. der Grundstücksfläche, Wohnfläche, Bodenwert) war eine weitere Auswertung nicht möglich.

5.1.2 Vergleichspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser (Wiederverkäufe)

Die Kaufverträge von Einfamilienhäusern wurden getrennt nach Reihenhäusern, Doppelhaushälften, freistehenden Einfamilienhäusern bis 150 m² Wohnfläche und freistehenden Einfamilienhäusern ab 160 m² Wohnfläche mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden bezüglich der Abhängigkeit der Kaufpreise von der Wohnfläche, der Grundstücksfläche, dem Kaufdatum, der Ausstattung und dem Baujahr untersucht. Bei modernisierten Altbauten wurde nicht das Baujahr des Gebäudes, sondern ein fiktives Baujahr, das vom Grad sowie dem Zeitpunkt der Modernisierung abhängig ist, angesetzt. Das Preisniveau in der Waldsiedlung liegt in der Regel über dem Preisniveau im übrigen Stadtgebiet. Deshalb wurden die Kauffälle aus der Waldsiedlung nicht berücksichtigt.

5.1.2.1 Mittlere Preise für gebrauchte Reihenhäuser (inkl. Reihenendhäuser)

Es lagen 222 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2016	bis	Mitte 2019
Wohnflächen	von	76 m ²	bis	202 m ²
Grundstücksflächen	von	111 m ²	bis	596 m ²
Baujahren	von	1955	bis	2015
Gebäudestandardstufe (Ausstattung)	von	1,4	bis	3,8
Kaufpreisen	von	145.000 EUR	bis	485.000 EUR
Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

vor. Zu den Merkmalen zur Bestimmung des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 56.

In Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und des Gebäudestandards (Ausstattung) inkl. 280 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von 370 EUR/m² wurden für das Jahr 2019 die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in Euro inkl. 280 m² Grundstücksfläche

(Bodenrichtwertniveau: 370 EUR/m²)

Baujahr ¹⁾	Wohnfläche Gebäude- standard ²⁾	100 m ²		120 m ²		140 m ²		160 m ²	
		Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.
1960	2	230.000	2.300	235.000	1.960	240.000	1.715		
1960	2,5	250.000	2.500	260.000	2.165	270.000	1.930		
1960	3								
1970	2	250.000	2.500	255.000	2.125	260.000	1.855	265.000	1.655
1970	2,5	275.000	2.750	285.000	2.375	295.000	2.105	305.000	1.905
1970	3	300.000	3.000	315.000	2.625	330.000	2.355	345.000	2.155
1980	2								
1980	2,5	295.000	2.950	305.000	2.540	315.000	2.250	330.000	2.065
1980	3	325.000	3.250	340.000	2.835	360.000	2.570	375.000	2.345
1990	2,5	315.000	3.150	330.000	2.750	340.000	2.430		
1990	3	350.000	3.500	365.000	3.040	385.000	2.750	405.000	2.530
1990	3,5	380.000	3.800	405.000	3.375	430.000	3.070	455.000	2.845
2000	2,5								
2000	3			380.000	3.165	400.000	2.855	420.000	2.625
2000	3,5			420.000	3.500	445.000	3.180	475.000	2.970
2010	2,5								
2010	3			380.000	3.165	400.000	2.855		
2010	3,5			420.000	3.500	450.000	3.215	475.000	2.970

durchschnittliche Standardabweichung: ± 26.000 EUR

- 1) Bei modernisierten Altbauten ist nicht das tatsächliche Baujahr des Gebäudes anzusetzen, sondern ein fiktives Baujahr, das vom Grad sowie dem Zeitpunkt der Modernisierung abhängig ist.
- 2) zu den Merkmalen zur Bestimmung der Standardstufe (Ausstattung) siehe Seite 56

Bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in EUR/m² (bezogen auf 280 m² Grundstücksgröße) ergaben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche	150 m ²	200 m ²	280 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²
Bodenwert bei einer Grundstücksgröße von 280 m ²						
330 EUR/m ²	-48.000	-33.000	-10.000	-8.000	2.000	12.000
350 EUR/m ²	-45.000	-30.000	-5.000	-3.000	9.000	21.000
370 EUR/m ²	-42.000	-26.000	0	3.000	17.000	30.000
390 EUR/m ²	-39.000	-22.000	5.000	8.000	24.000	40.000
410 EUR/m ²	-36.000	-18.000	10.000	14.000	32.000	49.000
430 EUR/m ²	-34.000	-15.000	16.000	20.000	39.000	58.000

Beispiel: Für ein 1980 erbautes Reihenhaus mit 120 m² Wohnfläche und Gebäudestandardstufe 2,5 ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 200 m² (Bodenrichtwertniveau 390 EUR/m², bezogen auf 280 m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$305.000 \text{ EUR} - 22.000 \text{ EUR} = 283.000 \text{ EUR} \text{ oder rd. } 285.000 \text{ EUR}$$

erzielt worden.

5.1.2.2 Mittlere Preise für gebrauchte Doppelhaushälften

Es lagen 165 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2016	bis	Mitte 2019
Wohnflächen	von	80 m ²	bis	202 m ²
Grundstücksflächen	von	134 m ²	bis	917 m ²
Baujahren	von	1949	bis	2014
Gebäudestandardstufe	von	1,5	bis	4,0
Kaufpreisen	von	185.000 EUR	bis	700.000 EUR
Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

vor. Zu den Merkmalen zur Bestimmung des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 56.

In Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und des Gebäudestandards (Ausstattung) inkl. 480 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von 360 EUR/m² wurden für das Jahr 2019 die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in Euro inkl. 480 m² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 360 EUR/m²)

Baujahr ¹⁾	Gebäudestandard ²⁾	100 m ²		125 m ²		150 m ²		175 m ²	
		Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.
1950	2	265.000	2.650	270.000	2.160	275.000	1.835		
1950	2,5	285.000	2.850	300.000	2.400	310.000	2.065		
1950	3								
1960	2	275.000	2.750	285.000	2.280	290.000	1.935		
1960	2,5	305.000	3.050	320.000	2.560	335.000	2.235	350.000	2.000
1960	3	335.000	3.350	355.000	2.840	375.000	2.500	400.000	2.285
1970	2	290.000	2.900	300.000	2.400	310.000	2.065	315.000	1.800
1970	2,5	325.000	3.250	340.000	2.720	355.000	2.365	375.000	2.145
1970	3	355.000	3.550	380.000	3.040	405.000	2.700	430.000	2.455
1980	2								
1980	2,5	340.000	3.400	360.000	2.880	380.000	2.535	400.000	2.285
1980	3	380.000	3.800	405.000	3.240	435.000	2.900	465.000	2.655
1990	2,5			380.000	3.040	400.000	2.665	425.000	2.430
1990	3	400.000	4.000	435.000	3.480	465.000	3.100	495.000	2.830
1990	3,5			485.000	3.880	525.000	3.500	570.000	3.255
2000	2,5								
2000	3	410.000	4.100	445.000	3.560	480.000	3.200	510.000	2.915
2000	3,5			500.000	4.000	545.000	3.635	585.000	3.345
2010	2,5								
2010	3								
2010	3,5			500.000	4.000	545.000	3.635	590.000	3.370

durchschnittliche Standardabweichung: ± 32.000 EUR

- 1) Bei modernisierten Altbauten ist nicht das tatsächliche Baujahr des Gebäudes anzusetzen, sondern ein fiktives Baujahr, das vom Grad sowie dem Zeitpunkt der Modernisierung abhängig ist.
- 2) zu den Merkmalen zur Bestimmung des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 56

Bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in EUR/m² (bezogen auf 480 m² Grundstücksgröße) ergaben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche	200 m ²	300 m ²	400 m ²	480 m ²	500 m ²	600 m ²
Bodenwert bei einer Grundstücksgröße von 480 m ²						
300 EUR/m ²	-75.000	-58.000	-41.000	-27.000	-26.000	-19.000
320 EUR/m ²	-71.000	-52.000	-33.000	-18.000	-16.000	-8.000
340 EUR/m ²	-67.000	-46.000	-26.000	-9.000	-7.000	3.000
360 EUR/m ²	-63.000	-41.000	-18.000	0	2.000	15.000
380 EUR/m ²	-60.000	-35.000	-11.000	9.000	12.000	26.000
400 EUR/m ²	-56.000	-29.000	-3.000	18.000	21.000	37.000

Beispiel: Für eine 1970 erbaute Doppelhaushälfte mit 125 m² Wohnfläche und Gebäudestandardstufe 2,5 ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 500 m² (Bodenrichtwertniveau 380 EUR/m², bezogen auf 480 m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$340.000 \text{ EUR} + 12.000 \text{ EUR} = 352.000 \text{ EUR oder rd. } 350.000 \text{ EUR}$$

erzielt worden.

5.1.2.3 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser bis 150 m² Wohnfläche

Es lagen 130 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2016	bis	Mitte 2019
Wohnflächen	von	89 m ²	bis	190 m ²
Grundstücksflächen	von	252 m ²	bis	1355 m ²
Baujahren	von	1864	bis	2009
Gebäudestandardstufe	von	1,1	bis	3,8
Kaufpreisen	von	116.000 EUR	bis	582.000 EUR
Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

vor. Zu den Merkmalen zur Bestimmung des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 56.

In Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und des Gebäudestandards (Ausstattung) inkl. 600 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von 340 EUR/m² wurden für das Jahr 2019 die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in Euro inkl. 600 m² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 340 EUR/m²)

Wohnfläche Baujahr ¹⁾	Gebäude- standard ²⁾	90 m ²		110 m ²		130 m ²		150 m ²	
		Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.
1950	2	285.000	3.165	290.000	2.635	295.000	2.270	300.000	2.000
1950	2,5			320.000	2.910	330.000	2.540	340.000	2.265
1950	3								
1960	2	295.000	3.280	300.000	2.725	310.000	2.385	315.000	2.100
1960	2,5			335.000	3.045	350.000	2.690	360.000	2.400
1960	3							410.000	2.735
1970	2	305.000	3.390	315.000	2.865	320.000	2.460	330.000	2.200
1970	2,5	340.000	3.780	355.000	3.225	370.000	2.845	380.000	2.535
1970	3	370.000	4.110	390.000	3.545	415.000	3.190	435.000	2.900
1980	2	315.000	3.500	325.000	2.955	335.000	2.575	340.000	2.265
1980	2,5	355.000	3.945	370.000	3.365	385.000	2.960	405.000	2.700
1980	3			415.000	3.775	440.000	3.385	465.000	3.100
1990	2								
1990	2,5			385.000	3.500	405.000	3.115	425.000	2.835
1990	3			435.000	3.955	465.000	3.575	490.000	3.265
2000	2,5								
2000	3					475.000	3.655	505.000	3.365
2000	3,5					540.000	4.155	575.000	3.835

durchschnittliche Standardabweichung: ± 33.000 EUR

- 1) Bei modernisierten Altbauten ist nicht das tatsächliche Baujahr des Gebäudes anzusetzen, sondern ein fiktives Baujahr, das vom Grad sowie dem Zeitpunkt der Modernisierung abhängig ist.
- 2) zu den Merkmalen zur Bestimmung des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 56

Bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in EUR/m² (bezogen auf 600 m² Grundstücksgröße) ergaben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche	300 m ²	450 m ²	600 m ²	750 m ²	900 m ²
Bodenwert bei einer Grundstücksgröße von 600 m ²					
300 EUR/m ²	-82.000	-52.000	-22.000	-14.000	-6.000
320 EUR/m ²	-77.000	-44.000	-11.000	0	11.000
340 EUR/m ²	-71.000	-36.000	0	14.000	27.000
360 EUR/m ²	-66.000	-27.000	11.000	28.000	44.000
380 EUR/m ²	-60.000	-19.000	22.000	41.000	61.000

Beispiel: Für ein 1960 erbautes freistehendes Einfamilienhaus mit 130 m² Wohnfläche und Standardstufe 2,5 ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder wegen anderer Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 450 m² (Bodenrichtwertniveau 360 EUR/m², bezogen auf 600 m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$350.000 \text{ EUR} - 27.000 \text{ EUR} = 323.000 \text{ EUR oder rd. } 325.000 \text{ EUR}$$

erzielt worden.

5.1.2.4 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser ab 160 m² Wohnfläche

Es lagen 56 auswertbare Kaufverträge mit

Kaufdaten	von	Anfang 2016	bis	Mitte 2019
Wohnflächen	von	160 m ²	bis	300 m ²
Grundstücksflächen	von	371 m ²	bis	1.633 m ²
Baujahren	von	1926	bis	2014
Gebäudestandardstufe	von	1,7	bis	4,2
Kaufpreisen	von	230.000 EUR	bis	770.000 EUR
Garagen und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

vor. Zu den Merkmalen zur Bestimmung des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 56.

In Abhängigkeit von der Wohnfläche und des Gebäudestandards (Ausstattung) inkl. 750 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 340 EUR/m² wurden für das Jahr 2019 die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in Euro inkl. 750 m² Grundstücksfläche
(Bodenrichtwertniveau 340 EUR/m²)

Wohnfläche Baujahr ¹⁾	Gebäude- standard ²⁾	160 m ²		190 m ²		220 m ²		250 m ²	
		Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.
1960	2	355.000	2.220	360.000	1.895	365.000	1.660		
1960	2,5	405.000	2.530	415.000	2.185	430.000	1.955		
1960	3	450.000	2.815	475.000	2.500	495.000	2.250		
1970	2	365.000	2.280	370.000	1.945	375.000	1.705	380.000	1.520
1970	2,5	420.000	2.625	435.000	2.290	450.000	2.045	465.000	1.860
1970	3	475.000	2.970	500.000	2.630	525.000	2.385	550.000	2.200
1980	2	380.000	2.375	385.000	2.025	390.000	1.775		
1980	2,5	440.000	2.750	455.000	2.395	475.000	2.160	490.000	1.960
1980	3	500.000	3.125	530.000	2.790	560.000	2.545	585.000	2.340
1990	2								
1990	2,5			475.000	2.500	495.000	2.250	515.000	2.060
1990	3			560.000	2.945	590.000	2.680	620.000	2.480
2000	2,5								
2000	3			575.000	3.025	605.000	2.750	640.000	2.560
2000	3,5			660.000	3.475	705.000	3.205	755.000	3.020

durchschnittliche Standardabweichung: ± 40.000 EUR

- 1) Bei modernisierten Altbauten ist nicht das tatsächliche Baujahr des Gebäudes anzusetzen, sondern ein fiktives Baujahr, das vom Grad sowie dem Zeitpunkt der Modernisierung abhängig ist.
2) zu den Merkmalen zur Bestimmung des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 56

Bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in EUR/m² (bezogen auf 750 m² Grundstücksgröße) ergaben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche	500 m ²	750 m ²	1000 m ²	1200 m ²	1400 m ²	1600 m ²
Bodenwert bei einer Grundstücksgröße von 750 m ²						
280 EUR/m ²	-66.000	-34.000	-1.000	24.000	50.000	76.000
300 EUR/m ²	-58.000	-22.000	14.000	42.000	71.000	100.000
320 EUR/m ²	-51.000	-11.000	29.000	60.000	92.000	124.000
340 EUR/m ²	-44.000	0	44.000	78.000	113.000	148.000
360 EUR/m ²	-36.000	11.000	58.000	96.000	134.000	172.000
380 EUR/m ²	-29.000	22.000	73.000	114.000	155.000	196.000

Beispiel: Für ein 1970 erbautes freistehendes Einfamilienhaus mit 190 m² Wohnfläche und Gebäudestandardstufe 2,5 ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 1.000 m² (Bodenrichtwertniveau 320 EUR/m², bezogen auf 750 m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$435.000 \text{ EUR} + 29.000 \text{ EUR} = 464.000 \text{ EUR} \text{ oder rd. } 465.000 \text{ EUR}$$

erzielt worden.

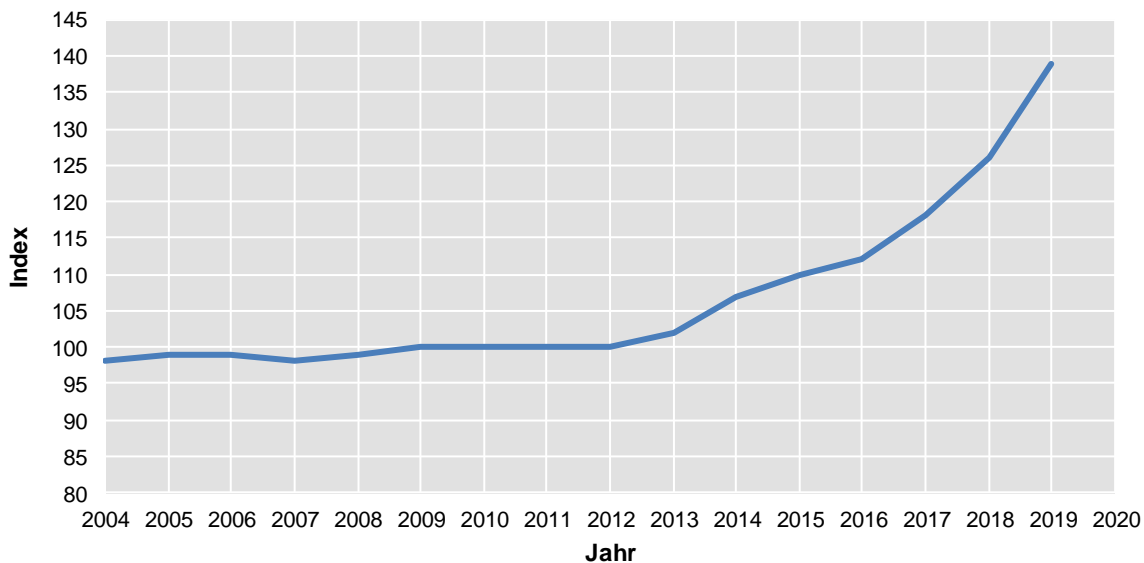
5.1.3 Preisindex für gebrauchte Einfamilienhäuser

Auf Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise von Einfamilienhäusern (siehe Kapitel 5.1.2) seit dem Jahr 2004 wurde ein Preisindex abgeleitet. Das Basisjahr für diesen Index ist 2010 = 100. Der Index bezieht sich auf die jeweilige Jahresmitte.

Das Alter der ausgewerteten Einfamilienhäuser lag überwiegend zwischen 15 und 60 Jahren. Insofern ist der Index für jüngere bzw. ältere Objekte nur bedingt anwendbar.

Preisindex für gebrauchte Einfamilienhäuser

Jahr	Index	Jahr	Index
2004	98	2012	100
2005	99	2013	102
2006	99	2014	107
2007	98	2015	110
2008	99	2016	112
2009	100	2017	118
2010	100	2018	126
2011	100	2019	139



Beispiel: Preisentwicklung für ein gebrauchtes Einfamilienhaus in Leverkusen

Preisindex 2014: 107 Preisindex 2018: 126
 Preis Einfamilienhaus 2014: 260.000 EUR: Preis Einfamilienhaus 2018: gesucht

Preis Einfamilienhaus 2018: $\frac{126}{107} \times 260.000 \text{ EUR} = 306.168 \text{ EUR}$ oder rd. 306.000 EUR

5.1.4 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Entsprechend dem in Kapitel 8.1 beschriebenen Modell wurden für den Leverkusener Grundstücksmarkt die folgenden Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.

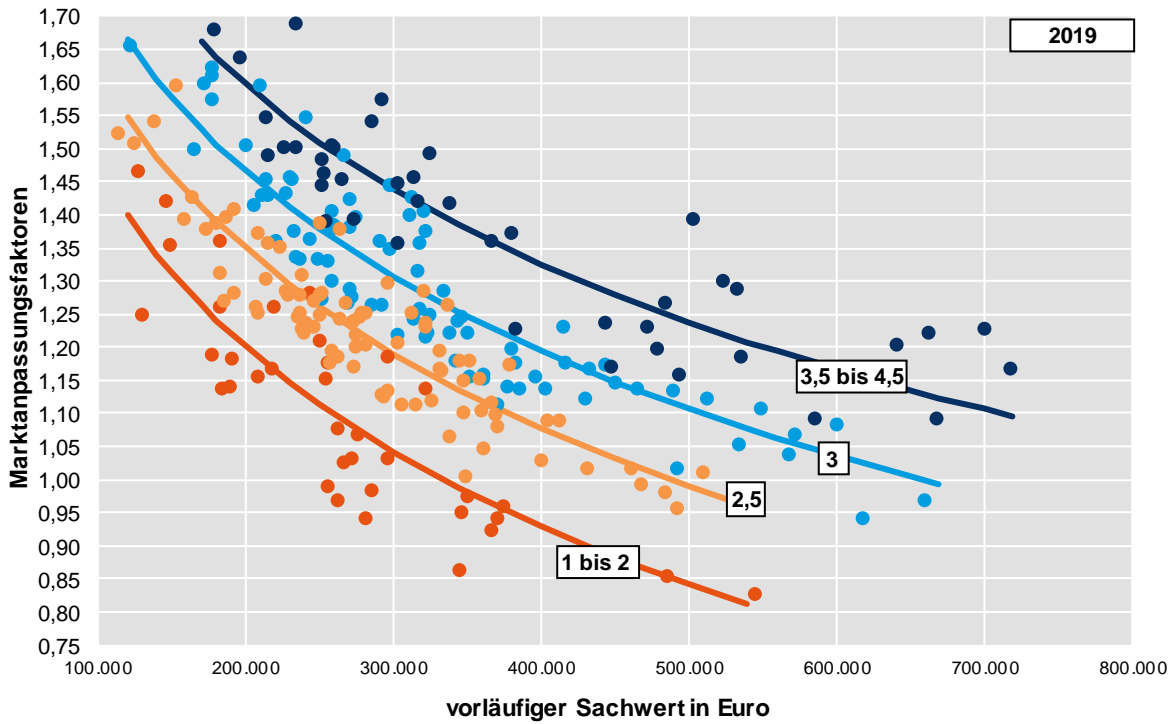
Aus den Jahren 2018 und 2019 lagen 260 auswertbare Kaufpreise mit

Kaufpreisen	von	145.000 EUR	bis	840.000 EUR
vorläufigen Sachwerten	von	100.000 EUR	bis	718.000 EUR
Grundstücksflächen	von	111 m ²	bis	1.390 m ²
Wohnflächen	von	78 m ²	bis	255 m ²
Baujahren	von	1900	bis	2015
Restnutzungsdauern	von	20 Jahren	bis	76 Jahren
Standardstufe (Ausstattung)	von	1,7	bis	4,5

vor. Bei der Auswertung ergaben sich als abhängige Größen die Höhe des (vorläufigen) Sachwertes sowie die Standardstufe (Ausstattung).

Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

vorläufiger Sachwert Euro	Standardstufe (Ausstattung)			
	1 bis 2	2,5	3	3,5 bis 4,5
120.000	1,40	1,55	1,67	
150.000	1,31	1,46	1,58	
180.000	1,24	1,39	1,51	1,64
210.000	1,18	1,33	1,45	1,58
240.000	1,13	1,28	1,39	1,53
270.000	1,08	1,23	1,35	1,48
300.000	1,04	1,19	1,31	1,44
330.000	1,00	1,15	1,27	1,40
360.000	0,97	1,12	1,24	1,37
390.000	0,94	1,09	1,20	1,34
420.000	0,91	1,06	1,17	1,31
450.000	0,88	1,03	1,15	1,28
480.000	0,86	1,01	1,12	1,25
510.000	0,83	0,98	1,10	1,23
540.000	0,81	0,96	1,08	1,21
570.000			1,06	1,19
600.000			1,04	1,17
630.000			1,02	1,15
660.000			1,00	1,13
690.000				1,11
720.000				1,10



5.1.5 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Zum Stichtag 01.01.2020 wurden für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem in Kapitel 8.2 beschriebenen Modell Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren abgeleitet. Dabei wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2018 und 2019 herangezogen.

Eine zusammenfassende Darstellung der Liegenschaftszinssätze für alle Gebäudearten befindet sich in Kapitel 11.1.

Gebäudeart	Rohertrag in Tsd. Euro	Kauf- fälle	Liegen- schafts- zinssatz (Standard- abweichung)	Roh- ertrags- faktor (Standard- abweich- ung)	Kennzahlen				
					Mittelwert und Standardabweichung				
					Ø Wohn- fläche m²	Ø Kauf- preis EUR/m² Wohnfl.	Ø Miete EUR/m²	Ø Bewirt- schaf- tungs- kosten %	Ø RND Jahre
vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	7,5 bis 25	23	2,4 (± 0,7)	25,0 (± 5,0)	175 (± 59)	2.183 (± 571)	7,23 (± 0,9)	21 (± 2)	35 (± 10)

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Zum Stichtag 01.01.2020 wurden für Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie für gemischt genutzte Gebäude nach dem in Kapitel 8.2 beschriebenen Modell Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren abgeleitet. Dabei wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2018 und 2019 herangezogen.

Eine zusammenfassende Darstellung der Liegenschaftszinssätze für alle Gebäudearten befindet sich in Kapitel 11.1.

Gebäudeart	Rohertrag in Tsd. Euro	Kauf- fälle	Liegen- schafts- zinssatz (Standard- abweichung)	Roh- ertrags- faktor (Standard- abweich- ung)	Kennzahlen				
					Mittelwert und Standardabweichung				
					Ø Wohn- Nutz- fläche m²	Ø Kauf- preis EUR/m² Wohnfl.	Ø Miete EUR/m²	Ø Bewirt- schaf- tungs- kosten %	Ø RND Jahre
Dreifamilienhäuser	7,5 bis 25	11	2,6 (± 0,3)	21,0 (± 1,0)	249 (± 56)	1.755 (± 256)	6,97 (± 0,9)	22 (± 2)	36 (± 5)
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	15 bis 40	6	3,0 (± 0,4)	20,0 (± 2,5)	312 (± 58)	1.878 (± 407)	7,81 (± 0,7)	21 (± 2)	40 (± 11)
	40 bis 120 ¹⁾	4	3,9 (± 1,4)	15,5 (± 3,5)	673 (± 155)	1.269 (± 321)	6,70 (± 0,3)	24 (± 1)	33 (± 6)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil 20%-50% vom Rohertrag)	20 bis 120 ¹⁾	11	4,3 (± 0,9)	16,0 (± 3,0)	765 (± 458)	1.535 (± 472)	7,90 (± 1,3)	22 (± 1)	40 (± 9)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 50% vom Rohertrag)	20 bis 120 ¹⁾	8	5,3 (± 1,0)	13,5 (± 2,0)	740 (± 727)	1.625 (± 724)	10,04 (± 4,2)	20 (± 4)	35 (± 10)

- 1) Bei der Auswertung lagen vereinzelt Kaufobjekte mit Roherträgen bis 200.000 Euro vor. Diese konnten ebenfalls in diese Gruppe eingeordnet werden.

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Zum Stichtag 01.01.2020 wurden für Objekte des Teilmarktes produzierendes Gewerbe nach dem in Kapitel 8.2 beschriebenen Modell Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren abgeleitet. Dabei wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2018 und 2019 herangezogen.

Eine zusammenfassende Darstellung der Liegenschaftszinssätze für alle Gebäudearten befindet sich in Kapitel 11.1.

Gebäudeart	Rohertrag	Kauf- fälle	Liegen- schafts- zinssatz (Standard- abweichung)	Roh- ertrags- faktor (Standard- abweich- ung)	Kennzahlen				
					Mittelwert und Standardabweichung				
					Ø Nutz- fläche m ²	Ø Kauf- preis EUR/m ² Wohnfl.	Ø Miete EUR/m ²	Ø Bewirt- schaf- tungs- kosten %	Ø RND Jahre
Produzierendes Gewerbe	in Tsd. Euro 20 bis 120 ¹⁾	7	6,3 (± 0,5)	11,0 (± 1,0)	1.241 (± 1579)	976 (± 699)	7,09 (± 4,1)	19 (± 4)	26 (± 10)

1) Bei der Auswertung lagen vereinzelt Kaufobjekte mit Roherträgen bis 200.000 Euro vor. Diese konnten ebenfalls in diese Gruppe eingeordnet werden.

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen konnten für andere gewerblich genutzte Objekte keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Die auswertbaren Kaufpreise für Eigentumswohnungen wurden getrennt nach Erstverkäufen (Neubauten) und Wiederverkäufen in bis zu 5 Vollgeschossen sowie Wiederverkäufen in Gebäuden mit mehr als 5 Vollgeschossen aus den 1960-iger und 1970-iger Jahren mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden bezüglich der Abhängigkeit der Kaufpreise vom Baujahr, der Wohnlage, der Wohnfläche, dem Vermietungszustand und dem Kaufdatum untersucht.

Bei den Erstverkäufen lagen insgesamt 51 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2019	bis	Ende 2019
Wohnflächen	von	62 m ²	bis	165 m ²
Wohnlagen	von	mittel	bis	gut
Kaufpreisen/m ² Wfl.	von	3.253 EUR m ²	bis	4.750 EUR/m ²
Ausstattung	von	mittel	bis	gut

vor. Für die Wiederverkäufe in Gebäuden mit bis zu 5 Vollgeschossen lagen insgesamt 584 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2017	bis	Ende 2019
Baujahren	von	1950	bis	2016
Wohnflächen	von	22 m ²	bis	172 m ²
Wohnlagen	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen/m ² Wfl.	von	518 EUR/m ²	bis	3.827 EUR/m ²
Ausstattung	von	einfach	bis	gut
Vermietungszustand		nicht vermietet oder vermietet oder Käufer ist der Mieter		

vor. Bei den Wiederverkäufen in den Gebäuden aus den 1960-iger und 1970-iger Jahren mit mehr als 5 Vollgeschossen lagen insgesamt 142 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2015	bis	Ende 2019
Baujahren	von	1963	bis	1977
Wohnflächen	von	31 m ²	bis	119 m ²
Wohnlagen	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen/m ² Wfl.	von	128 EUR/m ²	bis	1.628 EUR/m ²
Ausstattung	von	einfach	bis	gut
Vermietungszustand		nicht vermietet oder vermietet oder Käufer ist der Mieter		

vor.

Die nachfolgend aufgeführten Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen beinhalten keine Wertanteile für Garagen und Kfz-Stellplätze.

Durchschnittspreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze finden sie in Kapitel 6.2.1

Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2019 in EUR/m² Wohnfläche
(ohne Erstverkäufe bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen)

Die Preise beziehen sich auf Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 40 m² und 130 m². Sofern erforderlich, sind die Abweichungen bei der Wohnfläche durch die unter den jeweiligen Kategorien angegebenen Abschläge zu berücksichtigen.

Erstverkauf (Neubauten)

	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage
	4.260	3.590	---
durchschnittliche Standardabweichung: ± 180 €			

Eigentumswohnungen in bis zu 5-geschossigen Wohnanlagen

Baujahr	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage
2010	3.360	3.055	
2005	3.100	2.825	
2000	2.845	2.590	
1995	2.585	2.360	1.965
1990	2.475	2.260	1.885
1985	2.395	2.190	1.830
1980	2.320	2.125	1.775
1975	2.245	2.055	1.720
1970	2.165	1.985	1.665
1965	2.090	1.915	1.610
1960	2.015	1.850	1.555
durchschnittliche Standardabweichung: ± 340 €			

Abschläge:	Wohnfläche < 40 m ² :	-7%
	Wohnfläche > 130 m ² :	-4%
	vermietet:	-9%

Eigentumswohnungen in mehr als 5-geschossigen Wohnanlagen

Baujahr	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage
1960-1975	1.270	1.080	720
durchschnittliche Standardabweichung: ± 270 €			

6.1.2 Immobilienrichtwerte

Die Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen zum Stichtag 01.01.2020 sind durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen am 14.02.2020 beschlossen worden.

Sie wurden aus Kaufpreisen pro m² Wohnfläche ermittelt. Dabei wurde zwischen Neubauten, Weiterverkäufen in Gebäuden mit bis zu 5 Vollgeschossen sowie Weiterverkäufen in Gebäuden mit mehr als 5 Vollgeschossen aus den 1960-iger und 1970-iger Jahren unterschieden.

Die Vergleichspreise wurden gebietstypisch wie folgt normiert:

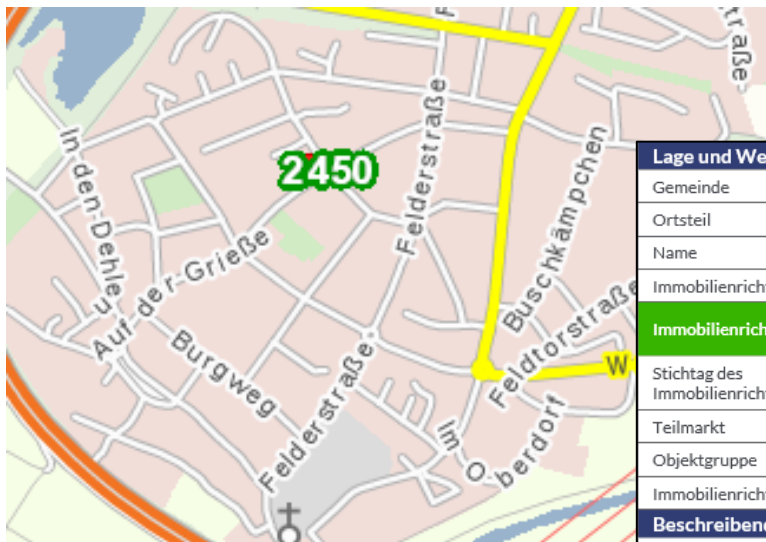
Sondereigentum an der Wohnung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum einschließlich Grund und Boden.

- Wohnungsgröße zwischen 40 m² und 130 m² Wohnfläche
- nicht vermietet (bezugsfrei)
- keine Erstverkäufe bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ohne Werte für Garagen und Einstellplätze
- Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen

Die Richtwerte beziehen sich auf fiktive, gebietstypische Grundstücke in der jeweiligen Lage. Abweichungen in der Wohnungsgröße und dem Baujahr können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Insgesamt wurden 70 Richtwerte beschlossen

Auszug aus der Immobilienrichtwertkarte aus BORIS.NRW (Stand: 01.01.2019)



Lage und Wert	
Gemeinde	Leverkusen
Ortsteil	Rheindorf
Name	Auf der Grieße
Immobilienrichtwertnummer	2030
Immobilienrichtwert	2450 €/m ² (Eigentumswohnungen)
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2019
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1995
Wohnfläche	40-130 m ²
Ausstattungs-klasse	mittel
Anzahl der Geschosse	1-5
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Mietsituation	unvermietet

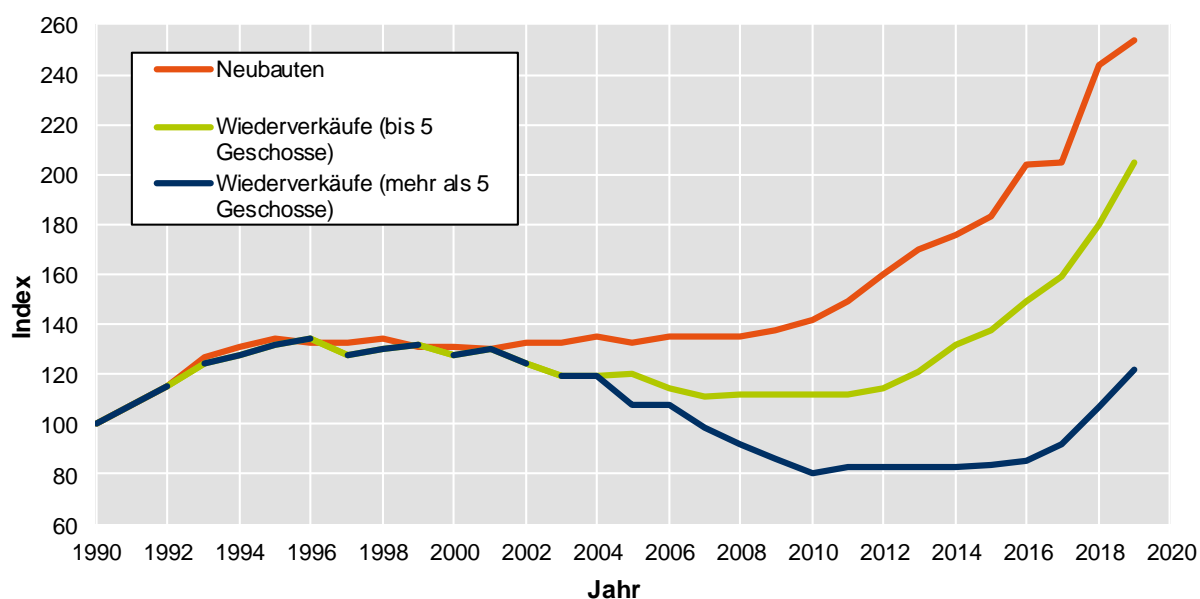
Die Richtwerte für Eigentumswohnungen können kostenfrei im Internet unter www.boris.nrw.de abgerufen werden.

6.1.3 Preisindex für Wohnungseigentum

Seit 1990 verfolgt der Gutachterausschuss die Preisentwicklung des Wohnungseigentumsmarktes. Das Basisjahr für diesen Index ist 1990 = 100. Der Index bezieht sich auf die jeweilige Jahresmitte. Ab dem Jahr 1993 erfolgt eine Differenzierung zwischen Erstverkäufen (Neubauten) und Wiederverkäufen. Im Unterschied zu den Vorjahren wird bei den Wiederverkäufen ab dem Jahr 2005 zusätzlich noch zwischen Wohnanlagen mit bis zu 5 Geschossen und Wohnanlagen mit mehr als 5 Geschossen unterschieden.

Preisindex für Wohnungseigentum

Jahr	Index		
	Neubauten	Wiederverkäufe	
		(bis 5 Geschosse)	(mehr als 5 Geschosse)
1990	100	100	100
1991	108	108	108
1992	115	115	115
1993	127	124	124
1994	131	128	128
1995	134	132	132
1996	133	134	134
1997	133	128	128
1998	134	130	130
1999	131	132	132
2000	131	128	128
2001	130	130	130
2002	133	124	124
2003	133	119	119
2004	135	119	119
2005	133	120	108
2006	135	114	108
2007	135	111	99
2008	135	112	92
2009	138	112	86
2010	142	112	80
2011	149	112	83
2012	160	114	83
2013	170	121	83
2014	176	132	83
2015	183	138	84
2016	204	149	85
2017	205	159	92
2018	244	180	107
2019	254	205	122



Beispiel: Preisentwicklung für eine gebrauchte Eigentumswohnung in einem bis zu 5-geschossigen Objekt (Wiederverkauf) in Leverkusen

Preisindex 2015: 138 Preisindex 2018: 180
 Preis Eigentumswohnung 2014 1.600 EUR/m² Wfl.: Preis Eigentumswohnung 2018: gesucht

Preis Eigentumswohnung 2018:

$$\frac{180}{138} \times 1.600 \text{ EUR/m}^2 \text{ Wfl.} = 2.087 \text{ EUR/m}^2 \text{ Wfl.} \text{ oder rd. } 2.090 \text{ EUR/m}^2 \text{ Wfl.}$$

6.1.4 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren

Zum Stichtag 01.01.2020 wurden für Eigentumswohnungen nach dem in Kapitel 8.2 beschriebenen Modell Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Dabei wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2018 und 2019 herangezogen. Eine zusammenfassende Darstellung der Liegenschaftszinssätze für alle Gebäudearten befindet sich in Kapitel 11.1.

Gebäudeart	Rothertrag in Tsd. Euro	Kauf- fälle	Liegen- schafts- zinssatz (Standard- abweichung)	Roh- ertrags- faktor (Standard- abweichung)	Kennzahlen Mittelwert und Standardabweichung				
					ø Wohn- fläche m ²	ø Kauf- preis EUR/m ² Wohnfl.	ø Miete EUR/m ²	ø Bewirt- schaf- tungs- kosten %	ø RND Jahre
selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,5 bis 12,0	180	1,9¹⁾ (± 0,9)	25,5 (± 5,0)	78 (± 20)	2.219 (± 542)	7,14 (± 0,8)	22 (± 3)	47 (± 13)
vermietetes Wohnungseigentum	2,5 bis 12,0	65	2,3¹⁾ (± 0,9)	24,0 (± 5,0)	73 (± 24)	2.091 (± 594)	7,22 (± 0,8)	22 (± 3)	48 (± 13)

1) In größeren Wohnanlagen liegt der Liegenschaftszins bis zu 0,9% über dem Durchschnittswert

6.2 Teileigentum

Die Kauffälle im Teilmarkt Teileigentum verteilen sich auf die unterschiedlichsten Nutzungen (z. B. Ladenlokale, Praxen, Büroräume, Garagen, Stellplätze in Tiefgaragen).

Zusätzlich fehlen teilweise die zur weiteren Auswertung notwendigen Angaben wie Nutzfläche und Baujahr.

Mit Ausnahme der Nutzung als Kraftfahrzeugstellplatz war es bisher noch nicht möglich, den Teilmarkt Teileigentum weiter auszuwerten.

6.2.1 Durchschnittspreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätzen und Stellplätzen

Aufgrund der geringen Anzahl von Teileigentumen wurden hier auch Sondernutzungsrechte an PKW-Stellplätzen mit einbezogen, da diese vergleichbar sind. Berücksichtigt wurden die Kaufpreise aus den Jahren 2018 und 2019.

Durchschnittspreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze in Euro

	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Preisspanne	
offener Stellplatz					
- Neubau	11	6.000		6.000	6.000
- Wiederverkauf	18	5.000	900	3.000	6.000
Garage					
- Neubau	2	17.250	400	17.000	17.500
- Wiederverkauf	35	9.000	2.500	5.000	15.000
Tiefgaragenstellplatz					
- Neubau	50	19.000	2.000	15.000	23.000
- Wiederverkauf	24	11.500	2.500	7.500	15.000

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Die Teilmärkte Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke werden bisher vom Gutachterausschuss noch nicht ausgewertet.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren

Nach § 193 BauGB sowie §14 der Immobilienwertermittlungsverordnung haben die Gutachterausschüsse Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt, die sog. Sachwertfaktoren, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser abzuleiten.

Aus den für jeden Kauffall ermittelten Sachwerten wurden die sog. Sachwertfaktoren abgeleitet, in dem das Verhältnis des tatsächlich gezahlten Kaufpreises zum berechneten Sachwert ermittelt wurde. Die Sachwerte wurden entsprechend der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 sowie des Sachwertmodells der AGVGA, Stand 7/2017, das die Sachwertrichtlinie ausfüllt und ergänzt, ermittelt. Das Modell ist im Internet unter www.boris.nrw.de (Menüpunkt: Standardmodelle der AGVGA-NRW) veröffentlicht und zum Download bereitgestellt.

Wesentliche Modellparameter sind:

- Bezugsmaßstab ist die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277, 1987 (nur Teilflächen a und b)
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) entsprechend der SW-RL (siehe Seite 47)
- Baunebenkosten sind in den NHK enthalten
- Kein Korrekturfaktor zur Berücksichtigung regionaler Gegebenheiten
- Lineare Alterswertminderung
- Umrechnung auf das Kaufdatum mit dem Preisindex des statistischen Bundesamtes (Destatis) für die Bauwirtschaft (Fachserie 17, Reihe 4)
- Gesamtnutzungsdauer einheitlich 80 Jahre
- Bodenwert wie unbebaut (selbstständig nutzbare Grundstücksteile wurden herausgerechnet)
- Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile
- Zeitwert für Nebengebäude (Garagen) und bauliche Außenanlagen
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen nach Anlage 4 SW-RL
- Berücksichtigung von ausgebauten Spitzboden, Drempele, eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen nach Sachwertmodell AGVGA
- Faktor für Zweifamilienhäuser: 1,05
- Durchschnittlicher altersgemäßer Zustand ohne gravierende Baumängel und Bauschäden


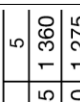
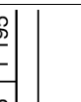
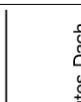
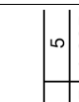
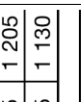

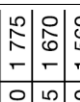
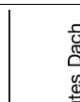
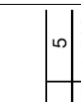
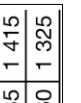

Beschreibung des Gebäudestandards für Einfamilienhäuser (Ausstattung)
gemäß Sachwertrichtlinie (SW-SL) Anlage 2 des Bundesministeriums
für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

Die Beschreibung ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen.

	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattnachstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edeleputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vornhangfassade (z.B. Natureschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehre- schosige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdach- ausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurch- schnittliche Dämmung (nach ca.	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendach- konstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer;	15%
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnen- schutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsstelen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler- vorlagen, abgesetzte oder geschwin- dene Wandpartien); Vertäfelungen (Eidelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11%
Decken- konstruktion undTreppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholz-treppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Decken-vertäfelungen (Eidelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11%
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung, Fliesen,	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Eidelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölharbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)	9%
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmflurheizung, einzelne Gasaußenwand-thermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%
sonst. Technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI- Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%

Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

(einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) in EUR/m² Brutto-Grundfläche gemäß Sachwertrichtlinie (SW-SL) Anlage 1 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach						
		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach						
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		
Standardstufe																				
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360		
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275		
Reihenhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195		
Keller-, Erd-, Obergeschoss																				
Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach						
		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach						
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		
Standardstufe																				
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285		
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205		
Reihenhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130		
Erdgeschoss, nicht unterkellert																				
Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach						
		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach						
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		
Standardstufe																				
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775		
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670		
Reihenhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560		
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert																				
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach						
		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach						
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		
Standardstufe																				
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510		
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415		
Reihenhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325		

8.2 Liegenschaftszinssätze

Nach ImmoWertV 2010 sind „die Liegenschaftszinssätze die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten“.

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA NRW (Stand 06/2016) abgeleitet. Das Modell ist im Internet unter www.boris.nrw.de (Menüpunkt: Standardmodelle der AGVGA-NRW) veröffentlicht und zum Download bereitgestellt.

Wesentliche Modellparameter sind:

- Rohertrag (Nettokaltmiete) auf Grundlage des Leverkusener Mietspiegels (Stand 01.04.2019), der gewerblichen Mietpreisübersicht und aus Anfragen an die Eigentümer
- Bewirtschaftungskosten gemäß §19 ImmoWertV und Nr. 6 der Ertragswertrichtlinie sowie der Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA (Stand 06/2016)
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Objekte) bzw. 50 Jahre (Gewerbe)
- Bodenwert wie unbebaut (selbständig nutzbare Grundstücksteile wurden herausgerechnet)
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA (Stand 06/2016)
- Restnutzungsdauer > 25 Jahren (bei gewerblichen Objekten >15-20 Jahre)

9 Mieten und Pachten

9.1 Mieten für Wohnraum

Der seit dem 01. April 2017 bestehende qualifizierter Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnraum in Leverkusen wurde zum 01. April 2019 fortgeschrieben.

Dieser kann gegen eine Schutzgebühr von 5 Euro im Bürgerbüro Wiesdorf in der Rathaus-Galerie und an der Gebührenkasse im Verwaltungsgebäude Miselohestraße in Opladen erworben werden. Außerdem ist ein Post- oder E-Mail-Versand gegen Rechnung durch die Statistikstelle der Stadt Leverkusen möglich:

Stadt Leverkusen
Postfach 101140
51311 Leverkusen

Frau Eßer
Telefon: 0214 406 3393
Email: Beate.Esser@stadt.leverkusen.de

Zusätzliche Informationen geben:

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Leverkusen und Umgebung e. V.
Kölner Straße 39-41
51379 Leverkusen
Telefon: 02171 29995

Mieterverein Leverkusen e. V.
Kölner Straße 39-41
51379 Leverkusen
Telefon: 02171 4015800

9.2 Mieten für gewerbliche Räume

Der Arbeitskreis „Gewerbliche Mieten Leverkusen“ veröffentlicht jährlich eine Übersicht über Preise für gewerbliche Mieten in Leverkusen.

Diese kann im Internet auf der Seite des Gutachterausschusses www.gars.nrw.de/ga-leverkusen unter dem Menüpunkt Produkte|Mieten kostenfrei heruntergeladen werden.

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses der Stadt Leverkusen

Vorsitzender	N. N.	
Stellvertr. Vorsitzender	Dipl.-Ing. Timm Dolenga	Städt. Obervermessungsrat
Stellvertr. Vorsitzende	Dipl.-Ing. Ludwig Hoffmann	Ltd. Regierungsvermessungsdirektor
und Sachverständige	Dipl.-Ing. Thomas Merten	Ltd. Kreisvermessungsdirektor a.D.
Sachverständige	Dipl.-Ing. Wolfgang Buntenbach	Architekt
	Dipl.-Ing. Jörg Junker	Bauingenieur
	Dipl.-Ing. Peter Kneip	Architekt
	Dipl.-Ing. Andreas Kölsch	Architekt
	Thomas Krings	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
	Dipl.-Kfm. Marco Müller	Dipl. Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten (DIA)
	Dipl. Ing. Christoph Roth	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur ¹⁾
	Detlev Szczukowski	Immobilienökonom(ebs)
Sachverständige Finanzamt	Brigitte Hassolt	Regierungsrätin
	Irene Papazoglou	Steueramtfrau

- 1) von der IHK zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsstelle: Moskauer Straße 4 a (Barmer Haus)
51373 Leverkusen
Raum 112

Telefon: 0214 / 406 6263 und 6268 (Frau Klünsch und Herr Pier)
Telefax: 0214 / 406 6202
Email: gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de
Internet: www.gars.nrw.de/ga-leverkusen
www.boris.nrw.de

11 Anlagen

11.1 Zusammenfassende Darstellung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Zum Stichtag 01.01.2020 wurden die folgenden Liegenschaftszinssätze nach dem im Kapitel 8.2 beschriebenen Modell abgeleitet. Dabei wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2018 und 2019 herangezogen.

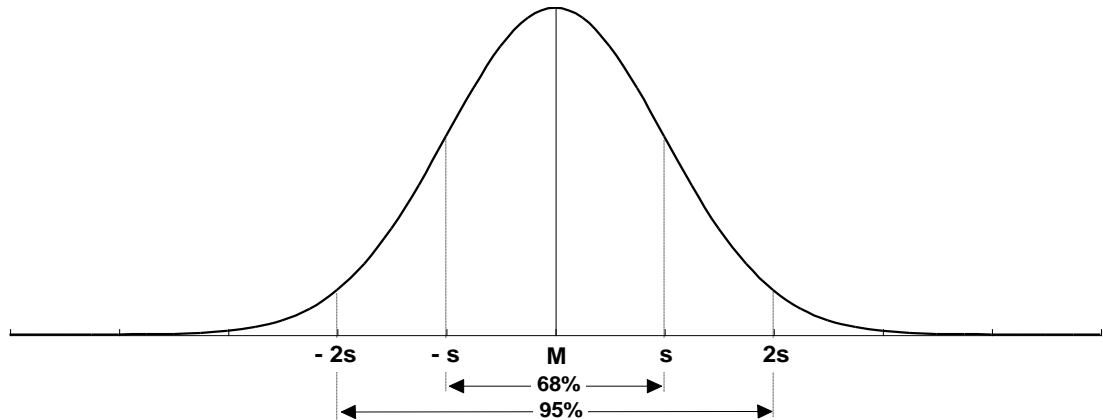
Gebäudeart	Rohertrag in Tsd. Euro	Kauf- fälle	Liegen- schafts- zinssatz (Standard- abweichung)	Roh- ertrags- faktor (Standard- abweich- ung)	Kennzahlen				
					Mittelwert und Standardabweichung				
					Ø Wohn- Nutz- fläche m²	Ø Kauf- preis EUR/m² Wohnfl.	Ø Miete EUR/m²	Ø Bewirt- schaf- tungs- kosten %	Ø RND Jahre
selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,5 bis 13,0	180	1,9¹⁾ (± 0,9)	25,5 (± 5,0)	78 (± 20)	2.219 (± 542)	7,14 (± 0,8)	22 (± 3)	47 (± 13)
vermietetes Wohnungseigentum	2,5 bis 13,0	65	2,3¹⁾ (± 0,9)	24,0 (± 5,0)	73 (± 24)	2.091 (± 594)	7,22 (± 0,8)	22 (± 3)	48 (± 13)
vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	7,5 bis 25	23	2,4 (± 0,7)	25,0 (± 5,0)	175 (± 59)	2.183 (± 571)	7,23 (± 0,9)	21 (± 2)	35 (± 10)
Dreifamilienhäuser	7,5 bis 25	11	2,6 (± 0,3)	21,0 (± 1,0)	249 (± 56)	1.755 (± 256)	6,97 (± 0,9)	22 (± 2)	36 (± 5)
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	15 bis 40	6	3,0 (± 0,4)	20,0 (± 2,5)	312 (± 58)	1.878 (± 407)	7,81 (± 0,7)	21 (± 2)	40 (± 11)
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	40 bis 120 ²⁾	4	3,9 (± 1,4)	15,5 (± 3,5)	673 (± 155)	1.269 (± 321)	6,70 (± 0,3)	24 (± 1)	33 (± 6)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil 20%-50% vom Rohertrag)	20 bis 120 ²⁾	11	4,3 (± 0,9)	16,0 (± 3,0)	765 (± 458)	1.535 (± 472)	7,90 (± 1,3)	22 (± 1)	40 (± 9)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 50% vom Rohertrag)	20 bis 120 ²⁾	8	5,3 (± 1,0)	13,5 (± 2,0)	740 (± 727)	1.625 (± 724)	10,04 (± 4,2)	20 (± 4)	35 (± 10)
Produzierendes Gewerbe	20 bis 120 ²⁾	7	6,3 (± 0,5)	11,0 (± 1,0)	1.241 (± 1579)	976 (± 699)	7,09 (± 4,1)	19 (± 4)	26 (± 10)

1) In größeren Wohnanlagen liegt der Liegenschaftszins bis zu 0,9% über dem Durchschnittswert

2) Bei der Auswertung lagen vereinzelt Kaufobjekte mit Roherträgen bis 200.000 Euro vor. Diese konnten ebenfalls in diese Gruppe eingeordnet werden.

11.2 Angaben zur Genauigkeit

Die in diesem Bericht errechneten Durchschnittspreise bzw. Mittelwerte sind mit "statistischen Unsicherheiten" behaftet. Zur Abschätzung dieser Unsicherheiten wird als Kenngröße jeweils die Standardabweichung angegeben. Diese ist ein Maß für die Streuung der Einzelpreise (Einzelwerte) um den Durchschnittspreis (Mittelwert). Etwa 68% aller Einzelpreise liegen innerhalb der Spanne Durchschnittspreis (M) \pm einfache Standardabweichung (s) und ca. 95% innerhalb der Spanne Mittelwert \pm zweifache Standardabweichung (2s) (siehe Abbildung).



12 Antrag auf Erstattung eines Gutachtens

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens

durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen

des bebauten / unbebauten Grundstücks in Leverkusen

Straße: _____

Grundbuchblatt: _____

Eigentümer/in: _____

Gemarkung: _____

Flur: _____

Flurstück/e: _____

Größe: _____ m²

- Antragsberechtigung: Eigentümer/in
 Erbbauberechtigte oder Inhaber/innen anderer Rechte
 Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert eines Grundstücks von Bedeutung ist

Zweck des Gutachtens: _____

Wertermittlungsstichtag: aktueller Wert zurückliegendes Datum: _____. _____. _____.
Tag Monat Jahr

Ich verpflichte mich zur Zahlung der gesetzlichen Gebühren:

Antragsteller/in: _____
Name, Vorname

Straße und Hausnummer

Postleitzahl und Ort

Der/Die Antragsteller/in verpflichtet sich, dem/der Sachbearbeiter/in sowie den Sachverständigen des Gutachterausschusses den Zutritt zum Bewertungsobjekt zu ermöglichen. Bitte nennen Sie uns einen Ansprechpartner/in.

Name: _____

Telefon: _____ tagsüber: _____

e-Mail Adresse: _____

Mir ist bekannt, dass die Bauaufsichtsbehörde Akteneinsicht nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers gewähren darf. Als Eigentümer/in bzw. Miteigentümer/in stimme ich der Akteneinsicht zu und erteile die Vollmacht für die Akteneinsicht. Aus demselben Grund wird die Vollmacht für eine umfassende Auskunft aus dem Bodenschutz-/Altlastenkataster erteilt.

Leverkusen, den _____

Unterschrift: _____

Merkblatt für Anträge auf Erstattung von Wertgutachten

Die Bearbeitung eines Gutachtens bedarf umfangreicher Feststellungen.

Wir bitten Sie daher folgende Unterlagen zur Verfügung zu stellen:

- Vollmacht des/der im Grundbuch genannten Eigentümers/Eigentümerin, falls der Antragsteller/in nicht Eigentümer/in ist
- Testaments- oder Erbscheinabschrift, wenn im Grundbuch die Eigentumsveränderung noch nicht vollzogen ist

Soll der Wert von Gebäuden ermittelt werden, bitten wir Sie ferner folgende Nachweise beizufügen:

- Mietverträge und Angaben über Bewirtschaftungskosten
- bei Eigentumswohnungen:
Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft der letzten 2 Jahre,
Aufteilungsplan, Sondernutzungsrechte,
Verwaltungsabrechnung, Einzelwirtschaftsplan,
- Bauzeichnungen, sofern vorhanden
- Energieausweis, falls vorhanden
- bei öffentlich geförderten Objekten: Dauer der Bindung, Kostenmiete

Nennen Sie uns bitte eine(n) Ansprechpartner/in mit Telefonnummer oder e-mail Adresse für die Vereinbarung von Ortsterminen.

Gem. § 193 Baugesetzbuch besteht die Verpflichtung, allen Miteigentümer/innen eine Abschrift des Gutachtens zu übersenden. Um dieser Verpflichtung nachkommen zu können, teilen Sie uns auch gegebenenfalls die Anschriften der Miteigentümer/innen mit.

Auszug aus der Anlage (Kostentarif) der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertKostO NRW vom 12. Dezember 2019) in der zurzeit gültigen Fassung (01.03.2020)

5.

Amtliche Grundstückswertermittlung

5.1

Gutachten

Die Gebühren für Gutachten gemäß der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146) in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen. Diese Gebührenregelungen gelten nicht für Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung vergütet werden.

5.1.1

Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:

- a) Wert bis einschließlich 1 Million Euro
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 250 Euro,
- b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 250 Euro,
- c) Wert über 10 Millionen bis einschließlich 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7 250 Euro,
- d) Wert über 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47 250 Euro.

5.1.2

Mehr- oder Minderaufwand ist gemäß den Nummern 5.1.2.1 und 5.1.2.2 zu berücksichtigen.

5.1.2.1

Führen

- a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,
- b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
- c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
- d) weitere Wertermittlungstichtage oder
- e) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ist als Gebührenzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4 000 Euro betragen.

5.1.2.2

Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.

5.1.3

Für Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses

Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Nummern 5.1.1 und 5.1.2

5.1.4

Mehrausfertigungen des Gutachtens oder Obergutachtens, gegebenenfalls einschließlich einer amtlichen Beglaubigung:

- a) eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des begutachteten Objektes
Gebühr: keine,
- b) bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen
Gebühr: keine,
- c) jede weitere beantragte Mehrausfertigung
Gebühr: 30 Euro.

Nach § 2 Absatz 1 VermWertKostO NRW sind in den Gebühren alle Auslagen einbezogen, die zur Durchführung der Amtshandlungen erforderlich sind, soweit in der Kostenordnung und im Kostentarif nichts anderes geregelt ist.

Nach § 2 Absatz 2 VermWertKostO NRW werden die Gebühren zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuern erhoben, soweit die Amtshandlungen der gesetzlichen Umsatzsteuer unterliegen.

Information

nach Artikel 13 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)
bei Erhebung personenbezogener Daten bei der betroffenen Person

Verantwortliche/r	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen Hauptstraße 101 51373 Leverkusen
Datenschutzbeauftragte/r (DSB)	Stadt Leverkusen, Datenschutzbeauftragte für den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen Miselohestraße 4 51379 Leverkusen E-Mail: DATENSCHUTZ@stadt.leverkusen.de Telefon: +49 (0214) 406-0
Zweck/e der Datenverarbeitung	Antragsbearbeitung und Erstellung von Verkehrswertgutachten für Grundstücke und Grundstücksrechte
Wesentliche Rechtsgrundlage/n	Art. 6 Abs. 1 Buchstabe b DSGVO i. V. m. § 193 Abs. 1 u. 2 BauGB
Empfänger und Kategorien von Empfängern der Daten	Eine Abschrift des Gutachtens ist dem Eigentümer zu übersenden (§ 193 Abs. 4 BauGB).
Dauer der Speicherung und Aufbewahrungsfristen	Die Gutachten werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gem. Dienstanweisung für die Verwaltung der Akten und sonstigen Datenträger der Stadt Leverkusen dauerhaft aufbewahrt.
Rechte der betroffenen Person	Betroffene Personen haben folgende Rechte, wenn die <u>gesetzlichen</u> und <u>persönlichen</u> Voraussetzungen erfüllt sind: <ul style="list-style-type: none">• Recht auf Auskunft über die verarbeiteten personenbezogenen Daten• Recht auf Berichtigung unrichtiger Daten• Recht auf Löschung oder Einschränkung der Datenverarbeitung• Recht auf Widerspruch gegen die Datenverarbeitung wegen besonderer Umstände• Recht auf Beschwerde an die Aufsichtsbehörde bei Datenschutzverstößen
Zuständige Aufsichtsbehörde	Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen Kavalleriestr. 2-4 40213 Düsseldorf Telefon 0211 / 38424-0 Fax 0211 / 38424-10 E-Mail: poststelle@ldi.nrw.de Internet www.ldi.nrw.de

13 Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen
Postfach 10 11 40**

51311 Leverkusen

Antragsteller:	_____
_____	_____
Straße:	_____
PLZ, Ort:	_____
Telefon:	_____
Telefax:	_____

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In meiner Eigenschaft als _____
(Gericht, Behörde, öff. best. u. vereidigter oder zertifizierter Sachverständiger, Sonstiger *)
*) bitte erläutern

bin ich mit dem Grundstück

Lagebezeichnung (Straße, Hausnummer) _____

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____

aus folgenden Gründen befasst:

Ich stelle hiermit gem. § 10 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (vgl. nächste Seite) den Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

Unbebaute Grundstücke Bebaute Grundstücke Wohnungs- und Teileigentum

Nutzungsart: _____

Lagebeschreibung: Straße oder Stadtteil: _____

Grundstücksgröße: von _____ bis _____ m²

Baujahr oder Baujahresspanne : von _____ bis _____

Wohnfläche: von _____ bis _____ m²

Geschosszahl: _____

Weitere Merkmale: _____

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: _____

Maximale Anzahl der Vergleichsobjekte: _____

Ich verpflichte mich,

1. alle erhaltenen Angaben streng vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem oben angegebenen Zweck zu verwenden
2. die Bestimmungen der Datenschutzgesetze sowie des § 10 Abs. 2 und 3 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 einzuhalten
3. die für die Auskunft anfallenden Gebühren gem. Allgemeiner Verwaltungsgebührenordnung NW (s. nächste Seite) zu übernehmen.

Mir ist bekannt, dass mit der Auskunft aus der Kaufpreissammlung keine Aussage über die Verwendbarkeit der Daten im Einzelfall verbunden ist.

Ort, Datum

Unterschrift und ggf. Stempel

Auszug aus der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW -GAVO NRW) vom 23. März 2004 (GV NRW S. 146)

§ 10

Verwendung der Daten der Kaufpreissammlung

(2) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.

(3) Daten aus der Kaufpreissammlung dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begründung erforderlich ist. Die Angabe in einer auf natürliche Personen beziehbaren Form ist jedoch nur zulässig, wenn kein Grund zu der Annahme besteht, dass dadurch schutzwürdige Belange der Betroffenen beeinträchtigt werden.

Hinweis zu § 10 Abs. 3:

Daten sind bereits dann auf eine natürliche Person beziehbar, wenn Straße **und** Hausnummer angegeben werden oder ein Rückschluss in anderer Weise möglich ist. Das bedeutet, dass der Sachverständige die Daten vor der Angabe im Gutachten in der Regel zu anonymisieren hat.

Auszug aus der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertKostO NRW vom 12. Dezember 2019) in der zur Zeit gültigen Fassung (01.03.2020).

Tarifstelle

5.3.2.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für

- a) bis zu 50 nicht anonymisierte Kauffälle
Gebühr: 140 Euro,
- b) jeden weiteren nicht anonymisierten Kauffall
Gebühr: 10 Euro,
- c) anonymisierte Kauffälle
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 (23 Euro je angefangene Arbeitsviertelstunde).

Information

nach Artikel 13 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)
bei Erhebung personenbezogener Daten bei der betroffenen Person

Verantwortliche/r	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen Hauptstraße 101 51373 Leverkusen
Datenschutzbeauftragte/r (DSB)	Stadt Leverkusen, Datenschutzbeauftragte für den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen Miselohestraße 4 51379 Leverkusen E-Mail: DATENSCHUTZ@stadt.leverkusen.de Telefon: +49 (0214) 406-0
Zweck/e der Datenverarbeitung	Antragsbearbeitung und Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
Wesentliche Rechtsgrundlage/n	Art. 6 Abs. 1 Buchstabe b DSGVO i. V. m. § 195 Abs. 3 BauGB und § 10 GAVO NRW
Empfänger und Kategorien von Empfängern der Daten	keine
Dauer der Speicherung und Aufbewahrungsfristen	Die Auskünfte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Dokumentation für die Rechenschaftspflicht gem. Art. 5 Abs. 2 DSGVO i. V. mit Dienstanweisung für die Verwaltung der Akten und sonstigen Datenträger der Stadt Leverkusen dauerhaft aufbewahrt.
Rechte der betroffenen Person	Betroffene Personen haben folgende Rechte, wenn die <u>gesetzlichen</u> und <u>persönlichen</u> Voraussetzungen erfüllt sind: <ul style="list-style-type: none">• Recht auf Auskunft über die verarbeiteten personenbezogenen Daten• Recht auf Berichtigung unrichtiger Daten• Recht auf Löschung oder Einschränkung der Datenverarbeitung• Recht auf Widerspruch gegen die Datenverarbeitung wegen besonderer Umstände• Recht auf Beschwerde an die Aufsichtsbehörde bei Datenschutzverstößen
Zuständige Aufsichtsbehörde	Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen Kavalleriestr. 2-4 40213 Düsseldorf Telefon 0211 / 38424-0 Fax 0211 / 38424-10 E-Mail: poststelle@ldi.nrw.de Internet www.ldi.nrw.de

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen
Moskauer Straße 4a
51373 Leverkusen

www.boris.nrw.de

