

Amtsgericht Grevenbroich  
Az.: 017 K 011/2022

Datum: 7. Mai 2024  
Az. des Sachverständigen: 23055

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Zwangsversteigerungsverfahren  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
Zweifamilienhaus, Anbauten und Garage  
bebaute Grundstück  
**Gartenstraße 87, 87a, 41363 Jüchen (Hochneukirch)**

**Kurzbeschreibung:** Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte), zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert, Baujahr ca. 1969, rückwärtige Anbauten, eingeschossig, teilweise unterkellert, rd. 513 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche, Garage, Grundstücksgröße 450 m<sup>2</sup>



**Objektfotos**

Vorderseite / Rückseite



**Umgebungsfotos**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
23.01.2024 geschätzt mit rd.

**340.000,00 €.**

### Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 74 Seiten inkl. 8 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Wertermittlung Steinmann - Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Meinolf Steinmann**

**Hauptniederlassung:** Körnerstraße 9, 41564 Kaarst / [www.wertermittlung-steinmann.de](http://www.wertermittlung-steinmann.de)  
Telefon 0 21 31 - 88 64 51 / Telefax 0 21 31 - 88 64 52 / [mail@wertermittlung-steinmann.de](mailto:mail@wertermittlung-steinmann.de)

**Zweigniederlassungen: Duisburg + Langenfeld**

Sittardsberger Allee 154, 47249 Duisburg / Telefon 02 03 - 7 39 97 37  
Johannesstraße 15, 40764 Langenfeld / Telefon 0 21 73 - 2 08 59 01

**Bankverbindung:** Gladbacher Bank AG / IBAN DE84 3106 0181 0023 6210 10 / BIC GENODED1GBM  
**St.-Nr.:** 122/5285/0979

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>		<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Grundbuchangaben .....	4
1.3	Angaben zum Auftraggeber und Verfahren .....	4
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
1.6	Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung) .....	7
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
2.1	Umgebung, großräumige Lage .....	8
2.2	Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage .....	8
2.3	Gestalt und Form .....	9
2.4	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
2.5	Privatrechtliche Situation .....	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	11
2.6.2	Bauplanungsrecht .....	11
2.6.3	Bauordnungsrecht .....	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	12
3.2	Zweifamilienhaus .....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	14
3.2.5.1	Erdgeschoss .....	14
3.2.5.2	Obergeschoss .....	15
3.2.5.3	Dachgeschoss .....	15
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	16
3.3	Anbau .....	17
3.3.1	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	17
3.4	Garage .....	18
3.5	Außenanlagen .....	18
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>19</b>
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	19
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	19
4.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	20
4.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	20
4.1.2.2	Bewertung des bebauten Grundstücks .....	20
4.2	Bodenwertermittlung .....	21
4.3	Ertragswertermittlung .....	23
4.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	23
4.3.2	Ertragswertberechnung .....	24
4.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	25

<b>5</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>27</b>
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>28</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	28
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	29
6.3	Verwendete fachspezifische Software .....	29
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>29</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus, Anbauten und Garage

Objektadresse: Gartenstraße 87, 87a, 41363 Jüchen

### 1.2 Grundbuchangaben

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.			
Hochneukirch	893	3			
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Straße	Größe
Hochneukirch	25	218	Gebäude- und Freifläche	Gartenstraße 87, 87a	450 m <sup>2</sup>

### 1.3 Angaben zum Auftraggeber und Verfahren

Auftraggeber: Amtsgericht Grevenbroich  
Abteilung 017 K  
Lindenstraße 33-37  
41515 Grevenbroich

Auftrag vom 12.09.2023

Verfahren: Zwangsversteigerungsverfahren 017 K 011/2022

### 1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 23.01.2024 Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätstichtag: entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 23.01.2024

Teilnehmer am Ortstermin: Eigentümer 4.3, teilweise 4.1 und 4.2 und ein Vertreter von 4.4 des Grundbuchs sowie der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszug
- Bewilligungen der Eintragungen Abt. II lfd. Nr. 6-7, 9-12
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bauakteneinsicht
- Erhebungen im Ortstermin
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im

Stadtgebiet Grevenbroich

- gewerblichen Mietspiegel der IHK
- Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis Neuss
- Bodenrichtwerte über boris.nrw.de
- Auskunft aus dem Flächennutzungsplan/Bebauungsplan
- Auskunft nach Umweltinformationsgesetz
- Auskunft über Wohnungsbindung
- Auskunft über Erschließungskosten
- Auskunft aus Baulasteneintragungen
- allgemeine Marktanalyse

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Der Sachverständige wurde bei Vorbereitungsarbeiten für das Gutachten durch Mitarbeiter (Hilfskräfte) unterstützt. Sämtliche Tätigkeiten der Hilfskräfte wurden durch den Sachverständigen überprüft. Der unterschreibende Sachverständige trägt für den Inhalt und das Ergebnis des Gutachtens die volle Verantwortung.

### 1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll der gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festzusetzende Verkehrswert des Versteigerungsobjekts ermittelt werden.

Bei der Stadtverwaltung sind die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Sofern sich auf dem Grundbesitz bewegliches Zubehör (§§ 97, 98 BGB) befindet, ist dies getrennt anzugeben und ebenfalls zu bewerten.

Es ist mitzuteilen, welche Grundstücke als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind. Das Gericht benötigt aber trotzdem eine getrennte Bewertung der Einzelgrundstücke.

Weiterhin wird um Ermittlung der Mieter/Pächter und des Wohnungsverwalters gebeten.

Anmerkungen:

Die o.g. Auskünfte und Informationen wurden, soweit möglich, eingeholt und im Gutachten entsprechend dargestellt und ggf. in der Wertermittlung berücksichtigt. Die schriftlichen Auskünfte und Bescheinigungen werden dem Gericht zur Akte gereicht.

Personenbezogene Daten (über z.B. Verfahrensbeteiligte, Mieter, WEG-Verwalter) werden aus Datenschutzgründen lediglich in der Anlage wiedergegeben und nicht in der Internetversion des Gutachtens veröffentlicht.

Innenaufnahmen des Versteigerungsobjekts werden zur Berücksichtigung der Persönlichkeitsrechte des Eigentümers bzw. Mieters lediglich dann angefertigt bzw. veröffentlicht, wenn eine (mündliche) Genehmigung des Berechtigten oder eines entsprechenden Vertreters vorliegt.

Eine Veröffentlichung der Anlagen in der gedruckten Originalversion des Gutachtens erfolgt in Bezug auf § 45 i.V.m § 63 Urheberrechtsgesetz. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheber-

rechtlich geschützt. Um eine Verletzungen der Urheber- und Persönlichkeitsrechte zu vermeiden, wird allgemein auf eine Veröffentlichung der Anlagen in der Internetversion verzichtet.

Überbau:

Die rückwärtigen Anbauten (ehemaliger Speiseraum und Kegelbahn) befinden sich zu einem erheblichen Anteil auf den Nachbargrundstücken (Flurstücke 60 und 62). Es handelt sich um rechtmäßige Überbauten (vgl. Eintragungsbewilligungen in der Anlage 3).

Garage:

Für die seit Jahrzehnten bestehende seitlich angebaute Garage geht aus der Bauakte der Stadtverwaltung keine Baugenehmigung hervor. Sie ist lediglich in Aufteilungsplänen aus 2001 dargestellt worden.

Nutzungsduldung:

In 2007 wurde durch das Bauaufsichtsamt des Rhein-Kreises Neuss eine unbefristete Duldung der Nutzungsänderung einer Gaststätte in eine Wohnung gemäß dem beigefügten Aufteilungsplanes (Anlage 5) erteilt. Weitere Erläuterungen unter 3. des Gutachtens.

## 1.6 Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	302,22	450,00	136.000,00
Summe:			302,22	450,00	136.000,00

<b>Objektdaten</b>							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Zweifamilienhaus, Anbauten			513,00	1969	80	29

<b>Wesentliche Daten</b>				
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	32.146,20	8.550,89 € (26,60 %)	5,00	----

<b>Relative Werte</b>	
relativer Verkehrswert:	<b>662,77 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
Verkehrswert/Rohertrag:	<b>10,58</b>
Verkehrswert/Reinertrag:	<b>14,41</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	340.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>340.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	23.01.2024

Angaben zu den weiteren Punkten des Gutachtenauftrages (Kurzform):

Zubehör:	Es ist kein Zubehör vorhanden.
Baulasteintragungen:	Es sind keine belastenden Baulasten vorhanden. Es ist eine begünstigende Baulast vorhanden.
Erschließungsbeiträge:	Es sind keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.
Altlasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Wohnungsbindung:	Es liegt keine Wohnungsbindung vor.
Mieter/Nutzer:	Eigennutzung EG: Eigentümer 4.1 und 4.2 des Grundbuchs OG, DG + Anbauten: Eigentümer 4.3 des Grundbuchs

**Anmerkung: Die weiteren Ausführungen im Gutachten sind zu beachten.**

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Umgebung, großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen  
Kreis: Rhein-Kreis Neuss  
Ort und Einwohnerzahl: Stadt Jüchen (rd. 23.900 EW)  
Ortsteil Hochneukirch

Überörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)

Die Stadt Jüchen liegt neben Grevenbroich, zwischen Mönchengladbach, Düsseldorf, Köln und Aachen. Bei einer Fläche von insgesamt 72 km<sup>2</sup> beträgt die Nord-Süd Ausdehnung 10,8 km und die von Ost nach West 9,4 km. Neuss, die Landeshauptstadt Düsseldorf sowie Krefeld sind bei oft ländlicher Bebauung und ruhigem Wohnen schnell zu erreichen, ebenso das Ruhrgebiet, Aachen, die Beneluxländer und Frankreich. Der Mittelstand sowie internationale Konzerne haben eine große Bedeutung für die Stadt, die ursprünglich landwirtschaftlich geprägt ist. Die Stadt Jüchen ist überregional an ein Netzwerk von Flughäfen, Autobahnen, Eisenbahnen und Wasserstraßen angebunden. Der direkte Anschluss an die Autobahn A46 und darüber an die A61, A44 sowie A57 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit in die Region mittlerer Niederrhein und in die Nachbarländer Niederlande und Belgien. Die Flughäfen Mönchengladbach (ca. 15 km), Düsseldorf ca. 30 km) und Köln/Bonn (ca. 50 km) sowie die Häfen Neuss-Düsseldorfer-Hafen (ca. 19 km) und Duisburg (ca. 60 km) sind gut erreichbar. Zu den unmittelbar benachbarten Städten (Mönchengladbach, Düsseldorf, Krefeld, Neuss, Grevenbroich, Erkelenz) bestehen gute Bahn- und Busverbindungen.

### 2.2 Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Hochneukirch.

Nähere Angaben zu Nahverkehr, Bildung, Gesundheit, Einkaufen, Freizeit, Gastronomie und Fernverkehr sind der Anlage 2 zu entnehmen (Points of Interest gemäß vdpResearch).

Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:

wohnbauliche Nutzungen;  
offene 1-2-geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das lageübliche Maß hinausgehende störenden Einflüsse wahrnehmbar.
Qualität der Wohnlage:	Die Qualität der Lage wird als mittlere Wohnlage eingeschätzt.
Topografie:	im Wesentlichen eben

### 2.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 1)	<u>Straßenfront:</u> ca. 18 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 31 m <u>Grundstücksgröße:</u> Flurst.Nr.: 218 Größe: 450 m <sup>2</sup> <u>Bemerkungen:</u> trapezförmige Grundstücksform
--------------------------------------	--

### 2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten, Parkplätze vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und der Anbauten, Bauwischgarage, Überbauten auf den Nachbargrundstücken (Flurstücke 60 und 62, vgl. Eintragungsbevolligungen in der Anlage 3).
Anmerkung:	Die unentgeltliche Nutzung der Überbauflächen ist geregelt. Zu den Überbauten genutzte Hof- und Wegeflächen auf den Flurstücken 60 und 62 sind grundbuchlich nicht gesichert. Hier ist somit rechtlich lediglich eine interne Zuwegung gesichert.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden erkennbar
Altlasten:	Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke davon ausgegangen, dass keine Altlasten vorhanden sind. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht angestellt.

## 2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:  
(vgl. Anlage 3 – Auszüge der Bewilligungen UR-Nr. 1006/2001, 1110/2001)

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 12.09.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hochneukirch, Blatt 893 folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 6 Verzicht auf Zahlung einer Überbaurente für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hochneukirch Flur 25 Flurstück 60, zur Zeit eingetragen in Blatt 1005. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26. Juli 2001, UR-Nr. 1006/2001 P u.a., Notar ... in Mönchengladbach, eingetragen am 15. Mai 2002.
- lfd. Nr. 7 Verzicht auf Zahlung einer Überbaurente für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hochneukirch Flur 25 Flurstück 62, zur Zeit eingetragen in Blatt 2739. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29. November 2001, UR-Nr. 1110/2001 E, Notar ... in Mönchengladbach, eingetragen am 15. Mai 2002
- lfd. Nr. 9 Auf dem  $\frac{1}{4}$  Anteil des ...:  
lfd. Nr. 10 Auf dem  $\frac{1}{4}$  Anteil der ... geborene ...:  
lfd. Nr. 11 Auf dem  $\frac{1}{4}$  Anteil des ...:  
lfd. Nr. 12 Auf dem  $\frac{1}{4}$  Anteil der ... geborene ...:  
Gemeinschaftliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die jeweiligen Eigentümer der anderen Miteigentumsanteile. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 07. Juni 2002, UR-Nr. 674/2002, Notar ... in Mönchengladbach, eingetragen am 23. Juli 2002 im gleichen Rang mit Abteilung II Nr. 8.
- lfd. Nr. 13 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Grevenbroich, 017 K 011/22). Eingebracht am 13.06.2023.

Anmerkung:

Der Verzicht auf Zahlung einer Überbaurente (6 + 7) wird im Rahmen der Berechnungen berücksichtigt (kein Ansatz einer wertmindernden Überbaurente). Die gegenseitigen Vorkaufsrechte (9-12) werden im Rahmen dieser

Gutachtenerstellung als nicht gesondert wertrelevant eingeschätzt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Wohnungs-, Zweck- oder Mietbindung:

Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke davon ausgegangen, dass keine Mietbindungen vorhanden sind.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:  
(vgl. Anlage 4)

Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke davon ausgegangen, dass keine belastenden Baulasten vorhanden sind.

Es ist folgende begünstigende Baulast vorhanden:

- Bauwisch

Denkmalschutz:

Aufgrund der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### 2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### 2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Aus der Bauakte konnten entsprechenden Genehmigungsunterlagen sowie eine Duldungserklärung (vgl. 3.3) entnommen werden. Diesbezüglich wurden keine vertiefenden Untersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt.

### 2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitrags- und Abgabenzustand: Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird das Grundstück im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke zum Wertermittlungstichtag als erschließungsbeitragsfrei eingeschätzt.

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus, Anbauten und Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt. Zu berücksichtigende Mietverträge sind nicht vorhanden bzw. sind nicht bekannt

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung (en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Es wird hier auch auf die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

## 3.2 Zweifamilienhaus

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte), 2-geschossig, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr:	1969
wesentliche Modernisierungen (gemäß Angaben / Erhebungen im Orts-termin / vorliegender Unterlagen):	In den folgenden Bereichen wurden wertrelevante Modernisierungen ca. 2000 vorgenommen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Innenausbau (Boden-, Wand- und Deckenbeläge, Sanitär, teilw. Fenster, teilw. Elektrik, Heizung, teilw. Heizkörper)</li><li>• Dachdämmung</li></ul>
Außenansicht:	Klinker, Holzelemente (verwittert)

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Aufteilung / Nutzung gemäß Aufteilungsplan (vgl. Anlage 5, Abweichungen in der Örtlichkeit sind möglich):

Kellergeschoss:

Flur, 3 Kellerräume, Heizung, Tankraum, Weinkeller

Erdgeschoss:

3 Flure, 2 Dielen, Küche, Wohnen (im Haupthaus)

Essen, Hauswirtschaftsraum, Waschküche, WC, Bad, 2, Abstellräume, Schlafen (im Anbau)

Obergeschoss:

2 Flure, Schlafen, Wohnen, Abstellraum, Kochen/Essen, Dachterrasse, Bad

Dachgeschoss:

2 Flure, 4 Räume Kind, Balkon, Bad

Anmerkung:

In 2007 wurde durch das Bauaufsichtsamt des Rhein-Kreises Neuss eine unbefristete Duldung der Nutzungsänderung einer Gaststätte in eine Wohnung (EG) gemäß dem genannten Aufteilungsplan erteilt. Eine Baugenehmigung konnte nicht erteilt werden, da die Eigentümerin des Nachbargrundstückes (Flurstück 60) nicht bereit war eine Vereinigungsbaulast für die Grundstücke eintragen zu lassen.

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton

Keller:	Beton massive Lichtschächte einfache Kellerfenster
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschosdecken:	Stahlbeton, Holzbalken über Dachgeschoss
Treppen und Treppenhaus:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton, Kunststein, Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton), Dämmung nachträglich auf der Decke  Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech  Der Dachraum konnte nur eingeschränkt eingesehen werden.

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, teilw. Klimaanlage (2000)
Heizung:	ÖL-Zentralheizung  Konvektoren, teilw. Radiatoren im Obergeschoss
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete

Deckenbekleidungen:		Paneele
Fenster:		Kunststofffenster mit Isolierverglasung Rollläden aus Kunststoff
Türen:		<u>Zimmertüren</u> : Holzzargen mit Holztüren
<u>WC</u>	Ausstattung:	Hänge-WC, Waschbecken
	Elementfarbe:	beige
	Bodenfliesen:	beige
	Wandfliesen:	weiß
	Fliesenhöhe (ca.):	deckenhoch
<u>Bad</u>	Ausstattung:	Hänge-WC, Waschbecken, Badewanne, Dusche
	Elementfarbe:	weiß
	Bodenfliesen:	schwarz-grau
	Wandfliesen:	weiß
	Fliesenhöhe (ca.):	deckenhoch

### 3.2.5.2 Obergeschoss

Bodenbeläge:		Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:		Tapete
Deckenbekleidungen:		Paneele, teilweise Tapete, Beleuchtungskörper
Fenster:		Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:		<u>Zimmertüren</u> : Holzzargen mit Holztüren
<u>Bad</u>	Ausstattung:	Hänge-WC, Waschbecken, Badewanne, Dusche
	Elementfarbe:	beige
	Bodenfliesen:	beige
	Wandfliesen:	weiß
	Fliesenhöhe (ca.):	deckenhoch

### 3.2.5.3 Dachgeschoss

Bodenbeläge:		Laminat
Wandbekleidungen:		Tapete
Deckenbekleidungen:		Tapete, Beleuchtungskörper
Fenster:		Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung
Türen:		<u>Zimmertüren</u> : Holzzargen mit Holztüren

<u>Bad</u>	Ausstattung:	Hänge-WC, Waschbecken, Dusche
	Elementfarbe:	weiß
	Bodenfliesen:	blau
	Wandfliesen:	weiß-grau
	Fliesenhöhe (ca.):	deckenhoch

### 3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon, Dachterrasse, Vordach
besondere Einrichtungen:	-
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, im EG stark eingeschränkt (Übertiefe, Durchgangszimmer, gefangene Räume)
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich, im EG teilweise stark eingeschränkt
Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden und Baumängel):	Alterstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungs- bzw. Einzugsrenovierungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt.

Die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Zu beachten ist, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag nicht vollständig geräumt war. Dementsprechend waren Möbel und andere Gegenstände in dem Objekt vorhanden, die teilweise die Sicht auf wesentliche Gebäudeteile erschwert oder vollständig verhindert haben. Die Aufzählung erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potentiellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien.

Folgende wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/ -schäden) waren im Rahmen des Ortstermins erkennbar oder bekannt:

- massiver Wasserschaden im EG (Hauswirtschaftsraum, Flur) durch mangelhafte Dachterrasse
- Feuchtigkeit an der Küchendecke im OG durch fehlenden/mangelhaften Balkonbelag (DG)

Allgemeinbeurteilung:

Das Objekt befindet sich in einem dem Baujahr und der Nutzung entsprechend durchschnittlichen bis guten Zustand (mit Unterhaltungsbesonderheiten, vgl. oben). Durchaus vorhandene weitere kleine Mängel und Gebrauchsspuren sind im Rahmen der üblichen Instandhaltungsarbeiten zu beseitigen.

### 3.3 Anbau

Anbauten (Gesellschaftsräume, Toilettenanlagen, Kegelbahn) in 2 Bauphasen (ca. 1970 und 1979). Die Anbauten wurden rückwärtig an das Wohnhaus angebaut und befinden sich überwiegend auf fremden Nachbargrundstücken (genehmigter Überbau, vgl. Anlage 3). Eingeschossig, Mauerwerk, Teilbereich Pultdach mit Wellzementplatten (ggf. asbesthaltig) und Flachdach mit Bitumenbahnen, teilunterkellert

Aufteilung / Nutzung gemäß Aufteilungsplan (vgl. Anlage 5, Abweichungen in der Örtlichkeit sind möglich):

KG: Kegelbahn, 2 Abstellräume  
EG: Essen, Hauswirtschaftsraum, Waschküche, WC, Bad, 2, Abstellräume,  
Schlafen (im Anbau, bereits bei EG Wohnung beschrieben)  
Hobbyraum, Werkraum, 2 Abstellräume, überdachter Freisitz

Anmerkung: unbefristete Duldung (vgl. 3.2.2)

#### 3.3.1 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### Abstellraum 1 (EG):

Bodenbeläge:	Teppich
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Paneele
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Rollläden aus Kunststoff
Heizkörper:	Radiator

##### Hobbyraum (EG):

Bodenbeläge:	Teppich
Wandbekleidungen:	Holzverkleidung, Putz
Deckenbekleidungen:	Holzdecke

Fenster: Glasbausteine

Heizkörper: Radiatoren

Abstellraum (KG):

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Putz, Fliesen

Deckenbekleidungen: Putz

Fenster: -

Heizkörper: Konvektoren

Sanitär (KG): Ausstattung: Stand-WC, 2 Urinale, Waschbecken, Dusche  
Elementfarbe: farbig  
Bodenfliesen: farbig  
Wandfliesen: farbig  
Anmerkung: veraltet und außer Betrieb

Kegelbahn (KG): Rohbau (Mauerwerk), Wasserschäden

besondere Einrichtungen: teilweise nicht wertrelevante Einbauten aus ehemaliger  
Gaststätte (mit Kegelbahn) vorhanden

### 3.4 Garage

Übergröße, massiv, Stahlschwingtor, Flachdach  
(erhebliche Wasserschäden im Deckenbereich vorhanden)

### 3.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Weg-  
befestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Bewertungsobjekts (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21) sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehen-den Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das** für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: **die geeignetsten**) **Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

#### Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung). Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „*gewöhnlichen Geschäftsverkehr*“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB

i. V. m. § 12 Abs. 1 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

#### 4.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

##### 4.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

##### 4.1.2.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

## 4.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die angrenzende Richtwertzone\* **250,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,5
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-III
Grundstücksfläche (f)	=	450 m <sup>2</sup>

\*: Die angrenzende Richtwertzone wird als sachgerecht eingeschätzt, da die Eigenschaften des Mischgebiets der Lage und dem Grundstückstyp des Bewertungsobjekts entsprechen.

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)*	=	0,75
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	450 m <sup>2</sup>

\*: Die GFZ wurde überschlägig aus den vorliegenden Bauzeichnungen abgeleitet.

## Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 250,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.01.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)		× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 250,00 €/m <sup>2</sup>	
GFZ	0,5	0,75	× 1,21	*
Fläche (m <sup>2</sup> )	450	450	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I-III	II	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 302,50 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 302,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 450 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 136.125,00 € <u>rd. 136.000,00 €</u>	

\*: GFZ-Umrechnungskoeffizienten gemäß WertR

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2024 insgesamt **136.000,00 €**.

### 4.3 Ertragswertermittlung

#### 4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### 4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienh. mit Anbauten	EG (Wfl. Wohnung)	180,00		6,10	1.098,00	13.176,00
	EG (Nfl. Anbauten)	186,00		3,00	558,00	6.696,00
	OG/DG (Wfl. Wohnung)	147,00		6,55	962,85	11.554,20
Garage			1,00	60,00	60,00	720,00
Summe		513,00	1,00		2.678,85	32.146,20

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>32.146,20 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (26,60 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– <b>8.550,89 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 23.595,31 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 5,00 % von 136.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>6.800,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 16.795,31 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>15,141</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 254.297,79 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 136.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 390.297,79 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 390.297,79 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 50.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 340.297,79 €</b>
	<b>rd. 340.000,00 €</b>

### 4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### **Wohn-/Nutzfläche**

Die (vermietbare) Wohn-/Nutzfläche wurde aus der Bauakte der Stadtverwaltung abgeleitet. Ein Aufmaß der Fläche wurde nicht durchgeführt.

Anmerkung: Ein Ansatz der Nutzfläche im Kellergeschoss des Anbaus wird als nicht sach- und marktgerecht eingeschätzt.

#### **Rohertrag**

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Stadt Grevenbroich,
  - dem gewerblichen Mietspiegel der IHK
  - und Erfahrungswerten sowie Marktanalysen des Sachverständigen
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

#### **Bewirtschaftungskosten**

Bewirtschaftungskosten (BWK) sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die BWK umfassen insbesondere die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Vom Rohertrag werden jedoch nur die BWK abgezogen, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden nach durchschnittlichen Erfahrungswerten und Veröffentlichungen in der Wertermittlungsliteratur angesetzt.

#### **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz wurde aus dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses, bundesdurchschnittlichen Auswertungen und Erfahrungswerten des Sachverständigen abgeleitet.

#### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses mit 80 Jahren angesetzt, da in diesem Modell die marktgerechten Liegenschaftszinssätze abgeleitet wurden.

#### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

Das 1969 errichtete (Haupt-) Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1969 = 55 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 55 Jahre =) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 29 Jahren.

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-50.000,00 €

Die Wertbeeinflussung für die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden/Baumängel) wurden nur pauschal und in dem beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt. Die angesetzte Wertbeeinflussung soll den potentiellen Einfluss auf den Verkehrswert aus Sicht eines durchschnittlichen Marktteilnehmers unter Berücksichtigung der Gesamtgegebenheiten widerspiegeln und ist daher nicht als Grundlage bzw. Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet. Weitere Nachforschungen und differenziertere Bewertungen sind nur im Rahmen eines Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten.

## 5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **340.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2024 mit rd.

**340.000,00 €**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Kaarst, den 7. Mai 2024

### **Hinweise zum Urheberschutz**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.)

**BauGB:** Baugesetzbuch

**ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**Erbbaurecht:** Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**BetrKV:** Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:** Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:** Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:** Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

**GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

**EnEV:** Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**BewG:** Bewertungsgesetz

**ErbStG:** Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:** Erbschaftsteuer-Richtlinien

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen sowie Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlungen, Sprengnetter Immobilienbewertung, aktualisiert
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung
- [3] Kleiber-digital: Online – Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber

## 6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

## 7 Verzeichnis der Anlagen

**(Anlagen sind in der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten. Die Karten und Grundrisse sind ohne Maßstab bzw. nicht maßstabsgetreu.)**

- Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: LIS-Report (vdpResearch)
- Anlage 3: Abteilung II (Auszüge der Bewilligungen UR-Nr. 1006/2001, 1110/2001)
- Anlage 4: Baulast
- Anlage 5: Grundrisse
- Anlage 6: Verfahrensbeteiligte, weitere Personen- / Firmendaten
- Anlage 7: Informationen und Auskünfte
- Anlage 8: Fotos