

Amtsgericht Grevenbroich
Az.: 017 K 013/2024

Datum: 21. Mai 2025
Az. des Sachverständigen: 25008

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Zwangsversteigerungsverfahren
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch der

Eigentumswohnung Nr. 2 Hauptstraße 40, 41363 Jüchen (Holz)

Kurzbeschreibung: 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines Zweifamilienhauses. Das Sondereigentum besteht aus einer Wohnung mit Wohnraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad, WC, Abstellraum und Balkon mit rd. 115 m² Wohnfläche sowie einem ohne Genehmigung (weitgehend) ausgebauten Dachgeschoss mit rd. 77 m² (zu Wohnzwecken ausgebauter Dachbodenfläche) und Garage. Das Objekt wurde ca. 2003 erbaut.



Objektfotos

Vorderseite
/
Rückseite



Umgebungsphotos



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
08.04.2025 geschätzt mit rd.

325.000,00 €.

Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten inkl. 7 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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

Hauptniederlassung: Körnerstraße 9, 41564 Kaarst / www.wertermittlung-steinmann.de
Telefon 0 21 31 - 88 64 51 / Telefax 0 21 31 - 88 64 52 / 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
	Inhaltsverzeichnis	2
1	Allgemeine Angaben	4
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	6
1.6	Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)	7
2	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Umgebung, großräumige Lage	9
2.2	Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage	9
2.3	Gestalt und Form	10
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.5	Privatrechtliche Situation	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.6.2	Bauplanungsrecht	12
2.6.3	Bauordnungsrecht	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Gebäudebeschreibung	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung	14
3.3	Außenanlagen	15
3.4	Wohnungsbeschreibung Nr. 2	15
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	15
3.4.2	technische Wohnungsausstattung	16
3.4.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.4.4	Besondere Einrichtungen im Sondereigentum, Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung	17
3.5	Nebengebäude	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	18
4.2	Zu den herangezogenen Verfahren	19
4.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	19
4.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	19
4.3	Bodenwertermittlung	20
4.3.1	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	20
4.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	21
4.4	Ertragswertermittlung	22
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22

4.4.2	Ertragswertberechnung	23
4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	24
4.5	Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses	26
5	Verkehrswert	27
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	28
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	29
6.3	Verwendete fachspezifische Software	29
7	Verzeichnis der Anlagen	29

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum
zugehörige Sondernutzungsrechte:	Zu der Bewertungseinheit gehören keine Sondernutzungsrechte. Zu dem Wohnungseigentum Nr. 1 gehört ein Sondernutzungsrecht an einer Terrassenfläche.
Objektadresse:	Hauptstraße 40, 41363 Jüchen
Instandhaltungsrücklage*:	keine (Rücklagenbestand wegen Liquiditätsmangel aufgebraucht)
Mietvertrag:	Leerstand
Wohngeld (monatlich)*:	412 € / monatlich
Wohngeldrückstände*:	Gegen den Eigentümer der Bewertungseinheit werden Forderungen der WEG in Höhe v. 16131,71 € geltend gemacht.
Anmerkung*:	Gemäß Angaben der WEG-Verwaltung.

1.2 Grundbuchangaben

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Miteigentumsanteil		
Hochneukirch	2939	1	50/100		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Straße	Größe
Hochneukirch	39	190	Gebäude- und Freifläche	Hauptstraße	506 m ²
Sondereigentum					Nr.
Wohnung im Obergeschoss nebst einer Garage					2

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Verfahren

Auftraggeber:	Amtsgericht Grevenbroich Zwangsversteigerungsabteilung Lindenstraße 33-37, 41515 Grevenbroich
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren 017 K 013/2024

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung
--------------------------------	--

Wertermittlungsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	08.04.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Vertreter der Gläubigerinnen sowie der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Gutachten Wertermittlung Steinmann 21046 über die Bewertungseinheit (Wertermittlungsstichtag 13.10.2021) • Grundbuchauszug • Auszug aus der Teilungserklärung* • Auszug aus der Liegenschaftskarte* • Bauakteneinsicht* • WEG-Verwaltung • Erhebungen im Ortstermin • Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Grevenbroich • Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis Neuss • Bodenrichtwerte über boris.nrw.de • Wohn- und Nutzflächenberechnungen • Auskunft aus dem Flächennutzungsplan / Bebauungsplan* • Auskunft über Grundwasserstand • Auszug aus dem Kanalbestandskataster • Auskunft nach Umweltinformationsgesetz* • Auskunft über Wohnungsbindung* • Auskunft über Erschließungskosten* • Auskunft aus Baulastenbuch* • allgemeine Marktanalyse
Anmerkung*:	Die herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen beruhen teilweise auf Erhebungen im Zusammenhang mit der Erstattung eines früheren Gutachtens. Die Richtigkeit zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt.
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.

Bitte teilen Sie außerdem den Namen und die Anschrift des WEG-Verwalters mit.

Das Gutachten sollte -soweit möglich -auch über die Höhe des monatlich zu zahlenden Wohn- bzw. Hausgeldes Auskunft geben und ob in dem Betrag auch die Heizkosten enthalten sind.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen
- Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Außerdem soll der Beginn der Mietverträge ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des hier zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Die Namen etwaiger Mieter und Pächter (einschließlich der Vornamen sowie der Anschriften, falls von der Objektanschrift abweichend) sind im Hinblick auf die Datenschutzbestimmungen nicht im Gutachten selbst, sondern nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten aufzuführen.

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.

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. Die Genehmigung beinhaltet generell lediglich eine Veröffentlichung in einer gedruckten Originalversion des Gutachtens und keine Internetveröffentlichung.

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

eingeschränkte Besichtigungsmöglichkeit

Die zugehörige Garage konnte nicht von innen besichtigt werden. Es wird ein objekttypisch durchschnittlicher Zustand ohne Unterhaltungsbesonderheiten unterstellt.

Dachgeschoss(ausbau)

Die (weitgehend ausgebauten) Räumlichkeiten im Dachgeschoss standen gemäß ursprünglicher Aufteilung des Objekts im Gemeinschaftseigentum und wurden 2012 in das Sondereigentum Nr. 2 überführt. Im Gegenzug wurden Kellerräume in das Sondereigentum Nr. 1 überführt. Zu dem Sondereigentum Nr. 2 gehört somit kein eigener Kellerraum (Abstellraum). Im Rahmen dieser Änderung der Teilungserklärung wurde durch den Sondereigentümer Nr. 1 auch dem geplanten Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken zugestimmt. Ein entsprechender Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses geht aus der vorliegenden Bauakte der Stadtverwaltung jedoch nicht hervor. Eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit des Ausbaus wird aufgrund der geltenden Vorschriften (u.a. Gebäudeenergiegesetz, Brandschutz, Belichtung) als fraglich bzw. ggf. nur unter unwirtschaftlichen Nachbesserungen für möglich eingeschätzt. Da für eine Wohnnutzung des Dachgeschosses jederzeit eine Nutzungsuntersagung durch das Bauordnungsamt erfolgen kann, wird die Fläche in diesem Gutachten wertmäßig lediglich als ausgebaute Nutzfläche (Nebenräume, z.B. Hobbyraum) mit verminderten Wertansätzen (rd. 50 % von genehmigter Wohnfläche) berücksichtigt. Ansonsten wird davon ausgegangen, dass hierdurch keine weiteren Nachteile (z.B. Nutzungsuntersagung und/oder Rückbauverfügung) für einen potentiellen Erwerber zu erwarten sind bzw. ein durchschnittlicher Marktteilnehmer den Sachverhalt darüber hinaus als nicht gesondert wertrelevant einschätzt. Gemäß Änderung der Teilungserklärung ist evtl. noch eine Nachrüstung oder Erneuerung der Heizungsanlage erforderlich.

Eine vertiefende Untersuchung des Sachverhalts in Zusammenarbeit mit dem Bauordnungsamt wurde im Rahmen dieser Gutachtenerstellung zunächst nicht durchgeführt, da hierdurch Nachteile (z.B. behördliche Auflagen, Nutzungsuntersagung) für den Eigentümer des Grundstücks entstehen könnten. Das Gutachten muss diesbezüglich unter Vorbehalt erstellt werden.

1.6 Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]	
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	245,06	506,00	62.000,00	
Summe:			245,06	506,00	62.000,00	

Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF / ausgeb. NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum	Zweifamilienhaus			192,00	2003	80	58

Wesentliche Daten					
	Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
	Wohnungseigentum	15.704,40	3.612,01 € (23,00 %)	3,00	----

Relative Werte	
relativer Verkehrswert:	1.692,71 €/m ² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	20,69
Verkehrswert/Reinertrag:	26,88

Ergebnisse	
Ertragswert:	325.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	325.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	08.04.2025

Angaben zu den weiteren Punkten des Gutachtenauftrages (Kurzform):

Gewerbebetrieb:	Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
Zubehör:	Es ist kein Zubehör vorhanden.
Baubehördliche Beschränkung / Beanstandungen:	keine bekannt
Baulasteintragungen:	Es ist lediglich zugunsten des Bewertungsgrundstücks eine Abstandflächenbaulast (bei Flurstück 184) eingetragen.
Wohnungsbindung:	Es liegt keine Wohnungsbindung vor.
Beginn der Mietverträge:	Leerstand
Altlasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Überbauten/Eigengrenzüberbauungen:	keine bekannt
Grunddienstbarkeiten zu Gunsten (zu Lasten anderer Grundstücke):	keine bekannt
Erschließungsbeiträge:	erschließungsbeitragsfrei
Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?	ja

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. 24.600 EW)
Ortsteil Holz (rd. 800 EW)

Überörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Die Stadt Jüchen liegt neben Grevenbroich, zwischen Mönchengladbach, Düsseldorf, Köln und Aachen. Bei einer Fläche von insgesamt 72 km² 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 liegt zentral in Jüchen Holz, am Ende einer Sackgasse. Der Bereich ist großflächig verkehrsberuhigt.

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. 6 m
	<u>Länge:</u> ca. 32 m
	<u>Breite:</u> ca. 16 m
	<u>Grundstücksgröße:</u>
	Flurst.Nr.: 190 Größe: 506 m ²
	<u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Spielstraße, Sackgasse
Straßenausbau:	voll ausgebaut, befestigt mit Betonverbundsteinen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Bauwischgaragen
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Grundwasser (ohne Gewähr):	Keine Grundwasserschäden erkennbar; eine Grundwasserbetroffenheit liegt nach heutigem Kenntnisstand für das Bewertungsgrundstück nicht vor.
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:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 09.01.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hochneukirch, Blatt 2939 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

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:

Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke davon ausgegangen, dass lediglich zugunsten des Bewertungsgrundstücks eine Abstandflächenbaulast (bei Flurstück 184) eingetragen ist.

Denkmalschutz:

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

2.6.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WA	allgemeines Wohngebiet
o	offene Bauweise
0,4	GRZ
0,6	GFZ

2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Aus der Bauakte konnten die entsprechenden Genehmigungsunterlagen entnommen werden. Offensichtliche wesentliche und wertrelevante Abweichungen oder nachträgliche wesentliche und wertrelevante Änderungen sind im Dachgeschoss vorhanden (vgl. 1.5). Ansonsten werden bei dieser Wertermittlung 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 aufgeteilten Zweifamilienhaus und 2 Garagen bebaut. Das zu bewertende Sondereigentum steht leer. Zu berücksichtigende Mietverträge sind nicht vorhanden bzw. 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 wert erheblich 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 Gebäudebeschreibung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, zweigeschossig, voll unterkellert, ausgebauten Dachgeschoss (ohne Genehmigung)
Baujahr:	ca. 2003
wesentliche:	keine bekannt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag wird hierfür nicht vorgenommen.
Außenansicht:	Klinker (Verblendvorsatzschale)

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Ausführung: Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk

Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen und Treppenhaus:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton, Stufen aus Naturstein, Metallgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtfenster
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Heizung:	Wärmepumpensystem
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung

Besondere Bauteile:	Balkon, Gaube
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden und Baumängel):	Alterstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt. Die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich erkennbar waren. 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.

Im Rahmen des Ortstermins waren keine wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/ -schäden) erkennbar oder bekannt. Lediglich leichte Ausblühungen des Mauerwerks unterhalb der Fensterbänke und Markise an der Westseite des Objekts waren erkennbar. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

Allgemeinbeurteilung:

Das Objekt befindet sich in einem dem Baujahr und der Nutzung entsprechend durchschnittlichen Zustand. Durchaus vorhandene weitere kleine Mängel und Gebrauchsspuren sind im Rahmen der üblichen Instandhaltungsarbeiten zu beseitigen.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Wege- und Terrassenflächen

3.4 Wohnungsbeschreibung Nr. 2

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum liegt im Ober- und Dachgeschoss.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche im Obergeschoss beträgt rd. 115 m² (gemäß Teilungserklärung / Baugenehmigung). Die zu Wohnzwecken ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss beträgt rd. 77 m² (gemäß überschlägigen Aufmaß).

Raumaufteilung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

OG: Wohnraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad, WC, Abstellraum und Balkon

DG: 3 Räume, Diele, Bad

Vgl. Anlage 4, Abweichungen in der Örtlichkeit sind möglich.

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

durchschnittlich

Wohnungseingangstür:

Holz(optik)tür mit Metallzarge

3.4.2 technische Wohnausstattung

Elektroinstallation:	aufwendige „Smart Home“ Installationen
Heizkörper:	Fußbodenheizung im OG, Handtuchheizung im Bad OG, Konvektoren im DG
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.4.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Fliesen (WC und Abstellraum ohne)
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Tapete, abgehängte Decke mit Beleuchtungskörper im Bad
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff (elektrisch), Dachflächenfenster
Türen:	<u>Zimmertüren</u> : Holzzargen mit Holztüren, Glasschiebetür, kunststoffbeschichtete Türen im Dachgeschoss

<u>WC OG</u>	Ausstattung:	Hänge-WC, Waschbecken
	Elementfarbe:	weiß
	Bodenfliesen:	nicht vorhanden
	Wandfliesen:	weiß (teilweise nicht vorhanden)
	Fliesenhöhe:	deckenhoch

(teilweise Fertigstellungsbedarf nach Rohrbruch)

<u>Bad OG</u>	Ausstattung:	Hänge-WC, Waschbecken (doppel), Eckbadewanne (Whirlpool), bodentiefe Dusche
	Elementfarbe:	weiß
	Bodenfliesen:	beige
	Wandfliesen:	weiß
	Fliesenhöhe:	deckenhoch

<u>Bad / WC DG</u>	Ausstattung:	Hänge-WC
	Elementfarbe:	weiß
	Bodenfliesen:	anthrazit
	Wandfliesen:	weiß
	Fliesenhöhe:	deckenhoch

(Ausbau nicht fertig gestellt)

3.4.4 Besondere Einrichtungen im Sondereigentum, Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung

besondere Einrichtungen:

diverse „Smart Home“ Installationen

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. 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:

- Funktionsfähigkeit der „Smart Home“ Installationen unbekannt
- leichte Verkohlung (Überhitzung und / oder Brand) im Bereich der „Smart Home“ Unterverteilung im Dachgeschoss (1 Element)
- WC mit Fertigstellungsbedarf
- Abstellraum ohne Bodenbelag

Allgemeinbeurteilung:

Das Sondereigentum befindet sich weitgehend in einem dem Baujahr und der Nutzung entsprechend durchschnittlichen Zustand (mit Unterhaltungsbesonderheiten). Durchaus vorhandene weitere kleine Mängel und Gebrauchsspuren sind im Rahmen der üblichen Instandhaltungs- bzw. Einzugsrenovierungsarbeiten zu beseitigen.

3.5 Nebengebäude

zu der Bewertungseinheit gehört eine Garage (Massivbauweise, Flachdach, Sektionaltor) (ohne Innenbesichtigung), Tor beschädigt

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 stehenden 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 (notigenfalls 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.

4.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1 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.

4.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Aufgrund der vorliegenden Datenbasis (geeigneter Mietspiegel und Liegenschaftszinssatz) wird der Verkehrswert in diesem Gutachten aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet.

Ein zweites „klassisches“ Wertermittlungsverfahren kann nicht zur Anwendung kommen, weil notwendige verfahrensspezifische „*erforderliche Daten*“ (z.B. Immobilienrichtwerte) nicht vorliegen.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **250,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	450 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	506 m ²

4.3.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	08.04.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 250,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	450	506	× 0,980	*
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	I-II	II	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 245,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 245,00 €/m ²	
Fläche	× 506 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 123.970,00 € <u>rd. 124.000,00 €</u>	

*: Grundstücksgrößenumrechnungsfaktor gemäß Erfahrungswerten des Sachverständigen und Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.04.2025 insgesamt 124.000,00 €.

4.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 50/100) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	124.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 50/100
anteiliger Bodenwert	= 62.000,00 € <u>rd. 62.000,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.04.2025 62.000,00 €.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 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.

4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus		WE Nr. 2 (OG)	115,00		8,20	943,00	11.316,00
		WE Nr. 2 (DG)	77,00		4,10	315,70	3.788,40
		WE Nr. 2 (Garage)		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			192,00	1,00		1.308,70	15.704,40

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	15.704,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.612,01 €
jährlicher Reinertrag	= 12.092,39 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,00 % von 62.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.860,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.232,39 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 58 Jahren Restnutzungsdauer	× 27,331
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 279.661,45 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 62.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 341.661,45 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 341.661,45 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 17.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 324.661,45 €
	rd. 325.000,00 €

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn-/ausgebaute Nutzfläche

Die Wohnfläche im Obergeschoss wurde aus der Teilungserklärung / Baugenehmigung entnommen. Die zu Wohnzwecken ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss wurde nach örtlichem Aufmaß mit einem für diese Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeitsgrad ermittelt.

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 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.

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	-17.000,00 €

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.

4.5 Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses

Ein zonaler Immobilienrichtwert für Wohnungseigentum steht für das Bewertungsgrundstück nicht zur Verfügung und kann anhand vorliegender Daten auch nicht plausibel abgeleitet werden.

Hilfsweise wird auf in dem Grundstücksmarktbericht des Rhein-Kreises Neuss (2025) veröffentlichter Durchschnittspreise für die vergleichbare Stadt Grevenbroich zurückgegriffen.

Folgende Daten werden hier für die Stadt Grevenbroich veröffentlicht (Durchschnittspreise je m²-Wohnfläche):

Wohnungseigentum (ohne Garage), Baujahresklasse 2000 - 2009:

Minimum	1.840 €
Mittel	3.020 €
Maximum	3.750 €

Für eine Vergleichbarkeit ist der Ertragswert in Höhe von rd. 342.000 € (ohne Abzug bog) zunächst um einen durchschnittlichen Garagenanteil zu reduzieren (342.000 € - 14.000 € =) 328.000 €. Unter Berücksichtigung einer Fläche von 153,5 m² (115 m² Wohnfläche im OG und unter Ansatz von 50 % der Fläche im DG 77 m² x 0,5 = 38,5) ergibt sich folgender Wert:
rd. 2.137 €/m²

Unter Berücksichtigung aller Grundstückseigenschaften wird der ermittelte Wert als plausibel eingeschätzt.

Zudem wird der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert mit Hilfe von künstlicher Intelligenz (KI) durchgeführter Marktanalysen (Automated Valuation Model / AVM) überprüft und in einem Bereich von rd. 2.300 €/m² gestützt.

Rein informativ wird hier ausgewiesen, dass der angepasste zonale immobilienrichtwert bei einem (nicht aufgeteilten) Zweifamilienhaus bei rd. 3.370 €/m²-Wohnfläche für das Gesamtojekt liegen würde (ohne DG-Ausbau).

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. **325.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2025 mit rd.

325.000 €

geschätzt.

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

Kaarst, den 21. Mai 2025

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)

ErbbaureG: 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: Baulast
- Anlage 4: Grundrisse
- Anlage 5: Verfahrensbeteiligte, weitere Personen- / Firmendaten
- Anlage 6: Informationen und Auskünfte
- Anlage 7: Fotos