

Amtsgericht Grevenbroich  
Az.: 017 K 020/2023

Datum: 19. August 2024  
Az. des Sachverständigen: 24010

## GUTACHTEN

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

### Teileigentums Nr. 12 Von-Immelhausen-Straße 22, 41515 Grevenbroich (Noithausen)

**Kurzbeschreibung:** Teileigentum im Kellergeschoss. Das Teileigentum besteht aus 2 Abstellräumen, Diele und Dusche/WC mit rd. 48 m<sup>2</sup> Nutzfläche und Kellerraum. Das Objekt wurde ca. 1993 erbaut.



Objektfotos

Vorderseite / Rückseite



Umgebungsfotos



Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag  
18.06.2024 geschätzt mit rd.

**27.700,00 €.**

#### Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 46 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 .....	5
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 .....	11
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	11
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	Gebäudebeschreibung .....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	12
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	13
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	13
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung .....	13
3.3	Nebengebäude .....	14
3.4	Außenanlagen .....	14
3.5	Beschreibung des Teileigentums .....	15
3.5.1	Lage im Gebäude, Nutzfläche, Raumaufteilung .....	15
3.5.2	technische Wohnungsausstattung .....	15
3.5.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	15
3.5.4	Besondere Einrichtungen im Sondereigentum, Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung .....	16
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>17</b>
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	17
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	17
4.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	18
4.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	18
4.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks .....	18
4.3	Bodenwertermittlung .....	19
4.3.1	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks .....	19
4.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums .....	20
4.4	Ertragswertermittlung .....	21
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	21

4.4.2	Ertragswertberechnung .....	22
4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	23
<b>5</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>26</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	26
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	27
6.3	Verwendete fachspezifische Software .....	27
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>27</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum
zugehörige Sondernutzungsrechte:	-
Objektadresse:	Von-Immelhausen-Straße 22, 41515 Grevenbroich
Instandhaltungsrücklage*:	ca. 53.000 € (Stand: 31.12.2023)
Mietvertrag***:	Es besteht lediglich ein mündlicher Mietvertrag zu Wohnzwecken (Mietbeginn 01.01.2018).
Netto-Kaltmiete / Nebenkosten (monatlich)***:	290,70 € (Grundmiete) 83,05 € (Heizkosten) 36,25 € (Betriebs-/Nebenkosten)
Hausgeld (monatlich)*:	262,16 €
Kautions***:	keine
Anmerkung	*: Angaben gemäß WEG-Verwalter ***: Angaben gemäß Mieter

### 1.2 Grundbuchangaben

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Miteigentumsanteil		
Elsen	3171	1	58,430/1.000.000		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Straße	Größe
Elsen	24	255	Gebäude- u. Freifläche	Von-Immelhausen-Straße	18 m <sup>2</sup>
		256		Von-Immelhausen-Straße 22	18 m <sup>2</sup>
		262			243 m <sup>2</sup>
		263			243 m <sup>2</sup>
		302			359 m <sup>2</sup>
Sondereigentum					Nr.
Lagerräumen mit Nebengelaß im Kellergeschoß nebst Kellerraum					12

### 1.3 Angaben zum Auftraggeber und Verfahren

Auftraggeber:	Amtsgericht Grevenbroich, Abteilung 017 K Lindenstraße 33-37 41515 Grevenbroich
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren 017 K 020/2023

#### 1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	18.06.2024 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	18.06.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	der Mieter sowie der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszug</li><li>• Auszug aus der Teilungserklärung</li><li>• Auszug aus der Liegenschaftskarte</li><li>• Bauakteneinsicht</li><li>• WEG-Verwalter</li><li>• Erhebungen im Ortstermin</li><li>• Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Grevenbroich</li><li>• Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis-Neuss</li><li>• Bodenrichtwerte über boris.nrw.de</li><li>• Auskunft aus dem Flächennutzungsplan / Bebauungsplan</li><li>• Auskunft über Grundwasserstand</li><li>• Auskunft nach Umweltinformationsgesetz</li><li>• Auskunft über Wohnungsbindung</li><li>• Auskunft über Erschließungskosten</li><li>• Auskunft aus Baulastenbuch</li><li>• allgemeine Marktanalyse</li></ul>

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

Auftrag:

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

Besonderheiten:

Die Bewertungseinheit ist an den jetzigen Mieter seit Januar 2018 als Wohnraum vermietet.

In der Teilungserklärung wird die Einheit als Teileigentum (Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, Abstellräume, Diele und Dusche/WC) bezeichnet.

Gemäß ursprünglicher Baugenehmigung handelt es sich nicht um Aufenthaltsräume (Kellerräume, Flur, WC). Es liegt jedoch eine Nachtragsgenehmigung (Nutzungsänderung) vor, wonach die Einheit als Büro (Nutzung zeitlich eingeschränkt, ohne wesentlichen Besucherverkehr), Akten- und Kopierraum (reiner Aktenlagerraum, in dem auch gelegentlich Kopien erstellt werden), Kaffeeküche, Flur und WC (vgl. Grundriss in der Anlage) genutzt werden darf.

Die Teilungserklärung wurde diesbezüglich nicht geändert.

Im Rahmen dieser Gutachtenerstellung wird davon ausgegangen, dass die Bewertungseinheit im Wesentlichen als Abstellraum (Lager) mit Flur und WC nachhaltig genutzt werden kann. Eine Vermietung als Wohnraum ist nicht zulässig und ohne wesentliche Baumaßnahmen und Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft auch nicht genehmigungsfähig.

## 1.6 Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Boden- wert [€]	
Teileigentum	baureifes Land	frei	245,18	881,00	12.600,00	
Summe:			245,18	881,00	12.600,00	

Objektdaten								
Bewertungs- teilbereich	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Teileigentum	MFH			48,00	1993	80	49	

Wesentliche Daten					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Teileigentum	2.880,00	1.065,60 € (37,00 %)	6,00	----	

Relative Werte	
relativer Verkehrswert:	577,08 €/m <sup>2</sup> WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	9,62
Verkehrswert/Reinertrag:	15,27

Ergebnisse	
Ertragswert:	27.700,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>27.700,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	18.06.2024

Angaben zu den weiteren Punkten des Gutachtenauftrages (Kurzform):

Gewerbebetrieb:	Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
Zubehör:	Es ist kein Zubehör vorhanden.
Baubehördliche Beschrän- kung/Beanstandungen:	Wohnnutzung nicht zulässig, behördliche Auflagen (z.B. Nutzungsuntersagung) sind diesbezüglich nicht bekannt.
Baulasteintragungen:	Es ist eine Vereinigungsbaulaste vorhanden.
Altlasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Denkmalschutz:	Es liegt kein Denkmalschutz vor.
Überbauten/Eigengrenzüberbauungen:	nicht bekannt
Erschließungsbeiträge:	(weitgehend) erschließungsbeitragsfrei
Wohnungsbindung: - ist nicht gefordert	Es liegt keine Wohnungsbindung vor.
Mieter:	vermietet

**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 Grevenbroich (rd. 68.700 EW) Noithausen (rd. 1.720 EW)

Überörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2)

Die mittelgroße Stadt Grevenbroich liegt in Nordrhein-Westfalen verkehrsgünstig zwischen der Landeshauptstadt Düsseldorf (ca. 20 km entfernt), Köln (ca. 40 km entfernt) und dem Dreiländereck Aachen (ca. 60 km entfernt). In der heutigen Größe entstand Grevenbroich 1975 im Zuge der kommunalen Neugliederung als Mittelzentrum und hat eine Ausdehnung von 102 km<sup>2</sup>. Eine gute Autobahnanbindung ist über die A 540, A 46 und B 59 gegeben. Zudem steht ein attraktives Angebot an Bus- und Bahnverbindungen zur Verfügung. Naheliegende Flughäfen befinden sich in Düsseldorf, Köln und Mönchengladbach. Grevenbroich bietet eine gute lokale Wirtschaftsstruktur mit dem Energiesektor (Kohle, Wind und Sonnenenergie) und energieintensiver Industrie sowie diversen Handels-, Handwerks- und Gewerbebetrieben. Neben der Wirtschaft bietet Grevenbroich auch einen hohen Wohn- und Freizeitwert mit diversen Kindergärten und Schulen, ein breites Sportangebot, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebiete mit Wander- und Radfahrgelegenheiten.

### 2.2 Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Noithausen.  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 2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das lageübliche Maß hinausgehende störenden Einflüsse wahrnehmbar.
Qualität der Lage:	Die Qualität der Lage wird als mittlere Lage eingeschätzt.

Topografie: im Wesentlichen eben

### 2.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
 (vgl. Anlage 1)

<u>Grundstücksgröße:</u>			
Flurst.Nr.:	255	Größe:	18 m <sup>2</sup>
	256		18 m <sup>2</sup>
	262		243 m <sup>2</sup>
	263		243 m <sup>2</sup>
	302		359 m <sup>2</sup>

Hausgrundstück:  
Straßenfront: ca. 25 m  
mittlere Tiefe: ca. 35 m

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

### 2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße (Spielstraße)
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Grundwasser (ohne Gewähr):	Keine Grundwasserschäden erkennbar; eine (wesentliche) 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 23.01.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Elsen, Blatt 3171 folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Bau, zum Betrieb und zur Unterhaltung eines Mischwassersammlers DN 500) für die Stadt Grevenbroich. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 14. Mai 1991 eingetragen am 31. Mai 1991. Mit dem belasteten Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum hierher übertragen am 24. März 1993
- lfd. Nr. 3 Zwangsversteigerung

Anmerkung:

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs werden im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke nicht berücksichtigt. Das Grundstück wird diesbezüglich lastenfrei bewertet.

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.

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:  
(vgl. Anlage 4)

Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke ist eine Vereinigungsbaulast eingetragen.

Anmerkung:

Die Baulast wird als nicht gesondert wertrelevant für die Bewertungseinheit eingeschätzt.

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
0,8	GFZ
II	zweigeschossig
30-40°	Satteldach / Dachneigung

### 2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Aus der Bauakte konnten die entsprechenden Genehmigungsunterlagen sowie Abnahmebescheinigung entnommen werden. Offensichtliche wesentliche und wertrelevante Abweichungen oder nachträgliche wesentliche und wertrelevante Änderungen sind nicht bekannt. 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 im Wesentlichen als erschließungsbeitragsfrei eingeschätzt. Es sind lediglich noch Grundbesitzabgaben, ab Fälligkeit 15.11.2023 in Höhe von aktuell 172,13 € (ohne Gebühren) noch zu leisten.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen, einem Teileigentum, 9 Stellplätzen und 2 Garagen bebaut. (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das zu bewertende Teileigentum ist vermietet (Nettokaltmiete 290,70 €, Mietbeginn 01.01.2018, Angaben gemäß Mieter).

## 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 Gebäudebeschreibung

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnung und 1 Teileigentum, einseitig angebaut, 2-geschossig, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr:	ca. 1993
wesentliche Modernisierungen:	-
Energieeffizienz:	Es liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor, welcher einen Endenergieverbrauch von 86,3 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) und einen Primärenergieverbrauch von 94,9 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) ausweist.
Außenansicht:	Klinker

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Ausführung: Beton, Mauerwerk einfache Kellerfenster
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen und Treppenhaus:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton mit Fliesen <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Naturstein, Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff Metall mit Lichtfenster, Gegensprechanlage, Briefkastenanlage
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach mit Dachgauben <u>Dacheindeckung:</u> Dachsteine (Beton) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Gas-Zentralheizung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, Dachgauben, Balkone
Besondere Einrichtungen:	-

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 (= gesondert zu berücksichtigende) Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/ -schäden) erkennbar oder bekannt.

Es sind lediglich folgende Punkte bekannt:

- Wasser-/Feuchtigkeitsprobleme im Bereich der Entwässerung/Kanalisation
- Wasser-/Feuchtigkeitsprobleme (Eingangsbereich, Treppenhaus, Balkon)

Anmerkung: Diese Problematik wird von der Eigentümergemeinschaft behandelt und potentielle Kosten können aus der Instandhaltungsrücklage beglichen werden.

Allgemeinbeurteilung:

Das Objekt befindet sich in einem seinem (fiktiven) Alter und Nutzung entsprechend durchschnittlichen Zustand. Durchaus vorhandene kleine Mängel und Gebrauchsspuren sind im Rahmen der üblichen Instandhaltungsarbeiten zu beseitigen.

### 3.3 Nebengebäude

2 Fertiggaragen

### 3.4 Außenanlagen

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

### 3.5 Beschreibung des Teileigentums

#### 3.5.1 Lage im Gebäude, Nutzfläche, Raumaufteilung

Lage des Teileigentums im Gebäude: Das Teileigentum liegt im Kellergeschoss.

Nutzfläche: Die Nutzfläche beträgt rd. 48 m<sup>2</sup>.

Raumaufteilung: Das Teileigentum hat folgende Räume:  
2 Räume, Kaffeeküche, WC, Flur

Vgl. Anlage 5, Abweichungen in der Örtlichkeit sind möglich.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: eingeschränkt

Wohnungseingangstür: Holz(optik)tür und zusätzlich Bandschutztür

Modernisierung im Sondereigentum: -

#### 3.5.2 technische Wohnungsausstattung

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung

Heizkörper: Konvektoren

#### 3.5.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Laminat

Wandbekleidungen: Putz

Deckenbekleidungen: Putz

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Türen: Zimmertüren: Holzzargen mit Holztüren

Dusche Ausstattung: Stand-WC, Waschbecken, eingebaute Dusche  
Elementfarbe: weiß  
Bodenfliesen: weiß  
Wandfliesen: weiß  
Fliesenhöhe (ca.): deckenhoch

### 3.5.4 Besondere Einrichtungen im Sondereigentum, Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung

besondere Einrichtungen:

-

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 Wertermittlungstag bewohnt bzw. 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:

- leichter Wasserschaden Küche, Flur
- Schimmel im Wohnzimmer, Bad
- Fliesenrisse

Des Weiteren ist folgender Punkt bekannt:

- Lärmbelastung (bei Wohnraumnutzung) durch angrenzenden Waschmaschinenraum

Allgemeinbeurteilung:

Das Teileigentum befindet sich in einem seinem (fiktiven) Alter und Nutzung entsprechend durchschnittlichen bis leicht vernachlässigten Zustand (vgl. Unterhaltungsbesonderheiten). Im Rahmen dieser Gutachtenerstellung wird ohne vertiefende Untersuchungen davon ausgegangen, dass die Ursachen der Wasserschäden / Schimmel hauptsächlich im Gemeinschaftseigentum (teilweise Leitungsschäden, ggf. Versicherungsschaden) liegen. Durchaus vorhandene (weitere) kleine Mängel und Gebrauchsspuren sind im Rahmen der üblichen Instandhaltungsarbeiten zu beseitigen.

## 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 (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.

## 4.2 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.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da für den Bereich des Bewertungsobjekts für vergleichbare Teileigentume kein zonaler Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert) des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung steht.

Auf eine Sachwertermittlung wird verzichtet, da diese Substanzwertermittlung - bei dem Erwerb von Wohnungs- und Teileigentum - kaum den Überlegungen der durchschnittlichen Marktteilnehmer entspricht und keine geeigneten Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **270,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,8
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	350 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,66 (gemäß Bauakte)
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	881 m <sup>2</sup>

#### 4.3.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2024 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)	=	<b>270,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 270,00 €/m <sup>2</sup>	
GFZ	0,8	0,66	× 0,91	gem. WertR
Fläche (m <sup>2</sup> )	350	881	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	II	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 245,70 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 245,70 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 881 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 216.461,70 € <b>rd. 216.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2024 insgesamt **216.000,00 €**.

#### 4.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 58.430/1.000.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	216.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 58.430/1.000.000	
anteiliger Bodenwert	= 12.620,88 € <b>rd. 12.600,00 €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2024 **12.600,00 €**.

## 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

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus		Teileigentum	48,00		5,00	240,00	2.880,00
Summe			48,00	-		240,00	2.880,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Die tatsächliche Miete kann nicht als nachhaltig eingeschätzt werden.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>2.880,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (37,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.065,60 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 1.814,40 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 6,00 % von 12.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 756,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 1.058,40 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 6,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 49 Jahren Restnutzungsdauer	× 15,708
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 16.625,35 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 12.600,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Teileigentums</b>	<b>= 29.225,35 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums</b>	<b>= 29.225,35 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 1.500,00 €</b>
<b>Ertragswert des Teileigentums</b>	<b>= 27.725,35 €</b>
	<b>rd. 27.700,00 €</b>

#### 4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### **Nutzfläche**

Die Nutzfläche wurde aus der Bauakte der Stadtverwaltung und der Teilungserklärung entnommen. Ein Aufmaß der Fläche wurde nicht durchgeführt.

##### **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.

### 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.
Sicherheitsabschlag für Unterhaltungsbesonderheiten und Vermietungssituation	-1.500,00 €

Die Wertbeeinflussung für die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden/Baumängel) und die Vermietungssituation wurde 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.

## 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. **27.700,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2024 mit rd.

**27.700 €**

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 19. August 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: Wirtschaftsplan
- Anlage 4: Baulast
- Anlage 5: Grundrisse
- Anlage 6: Verfahrensbeteiligte, weitere Personen- / Firmendaten
- Anlage 7: Informationen und Auskünfte
- Anlage 8: Fotos