

Amtsgericht Neuss
Az.: 030 K 006/2025

Datum: 8. Oktober 2025
Az. des Sachverständigen: 25039

GUTACHTEN

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

Eigentumswohnung Nr. 3 Helpensteiner Kirchweg 7, 41469 Neuss (Hoisten)

Kurzbeschreibung: 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia im 1. Obergeschoss links eines 3-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten. Das Sondereigentum besteht aus einer Wohnung mit Wohnen, Eltern, Kind, Küche, Diele, Bad, Spind und Loggia mit rd. 85 m² Wohnfläche, Kellerraum und Garage. Das Objekt wurde ca. 1972/73 erbaut.



Objektfotos

Vorderseite
/
Rückseite



Umgebungsfotos



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
25.09.2025 geschätzt mit rd.

226.000,00 €.

Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 47 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	5
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.6	Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)	7
2	Grundstücksbeschreibung	8
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	9
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.6.2	Bauplanungsrecht	10
2.6.3	Bauordnungsrecht	11
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Gebäudebeschreibung	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
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	Wohnungsbeschreibung	14
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	14
3.5.2	technische Wohnungsausstattung	15
3.5.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.5.4	Besondere Einrichtungen im Sondereigentum, Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	16
4.2	Zu den herangezogenen Verfahren	17
4.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	17
4.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	18
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.3.1	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	19
4.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	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
4.5	Vergleichswertermittlung	25
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
4.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	25
4.5.3	Vergleichswertermittlung	26
4.5.4	Erläuterungen zu den weiteren Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung	27
5	Verkehrswert	28
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	29
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	30
6.3	Verwendete fachspezifische Software	30
7	Verzeichnis der Anlagen	30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum und Garage
zugehörige Sondernutzungsrechte:	-
Objektadresse:	Helpensteiner Kirchweg 7, 41469 Neuss
Instandhaltungsrücklage:	nicht vorhanden
Mietvertrag:	seit 01.01.2018
Netto-Kaltmiete (monatlich):	595 € Wohnung 40 € Garage
Kaution:	-
Anmerkung	Es wurde keine laufende WEG-Verwaltung eingerichtet. Somit sind keine Eigentümerversammlungsprotokolle und Wirtschaftspläne vorhanden. Eine Instandhaltungsrücklage wurde nicht gebildet.

1.2 Grundbuchangaben

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Miteigentumsanteil		
Hoisten	450	1	1/6		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Straße	Größe
Hoisten	48	286	Gebäude- und Freifläche	Helpensteiner Kirchweg 7	746 m ²
		183			47 m ²
		184			52 m ²
		185			56 m ²
Sondereigentum					Nr.
Wohnung im 1. Obergeschoss links mit Kellerraum und Garage					3

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Verfahren

Auftraggeber:	Amtsgericht Neuss Abteilung 030 K Breite Straße 48 41460 Neuss
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren 030 K 006/2025

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	25.09.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragstellerin, Mieter sowie der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug• Auszug aus der Teilungserklärung**• Auszug aus der Liegenschaftskarte**• Bauakteneinsicht*• Unterlagen der Eigentümerinnen (Grundstücks-/Gebäudedaten, Wohnflächenberechnung, Grundbuchauszug aus 2017, Nebenkostenabrechnung)*• Erhebungen im Ortstermin• Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Neuss• Grundstücksmarktbericht der Stadt Neuss• Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte über boris.nrw.de• Auskunft aus dem Flächennutzungsplan/Bebauungsplan*• Auskunft über Grundwasserstand• Auszug aus dem Kanalkataster• Auskunft nach Umweltinformationsgesetz**• Auskunft über Wohnungsbindung• Auskunft über Erschließungskosten**• Auskunft aus Baulastenbuch**• allgemeine Marktanalyse
*) Die herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen beruhen teilweise auf Erhebungen im Zusammenhang mit der Erstellung eines Gutachtens über das Grundstück aus 2021/22 sowie **) aus 2023. Die Richtigkeit der Informationen zum aktuellen 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 gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten erstellt werden - wie regelmäßig in Versteigerungsverfahren - über den aktuellen Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes.

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)
- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- Außerdem soll der Beginn der Mietverträge ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, wollen Sie dies umgehend mitteilen
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- 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.

1.6 Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)

Bodenwert					
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]
WE + Gar	baureifes Land	frei	480,58	901,00	72.200,00
Summe:			480,58	901,00	72.200,00

Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
WE + Gar	MFH			85,00	1973	80	40

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
WE + Gar	10.512,00	1.965,74 € (18,70 %)	2,50	----	

Relative Werte	
relativer Verkehrswert:	2.658,82 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	21,50
Verkehrswert/Reinertrag:	26,44

Ergebnisse	
Ertragswert:	226.000,00 €
Vergleichswert:	221.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	226.000,00 €
Wertermittlungstichtag	25.09.2025

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 eine Baulast vorhanden.
Wohnungsbindung:	Es liegt keine Wohnungsbindung vor.
Beginn des Mietvertrages:	01.01.2018
Altlasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Denkmalschutz:	Es liegt kein Denkmalschutz vor.
Überbauten/Eigengrenzüberbauungen:	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 Neuss (rd. 162.000 EW) Stadtteil Hoisten (rd. 3.100 EW)
Überörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Die Stadt Neuss, mit einer Nord-Süd und Ost-West - Ausdehnung von jeweils ca. 13 km, liegt in unmittelbarer Nähe (südwestlich) der Landeshauptstadt Düsseldorf. Über die Autobahnen A 44/46 (Aachen - Belgien / Niederlande), A 52 (Mönchengladbach - Venlo, Düsseldorf - Essen), A 57 (Krefeld - Nijmegen, Köln - Ludwigshafen) besteht eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz. Über den Hauptbahnhof Neuss erreicht man schnell den überregionalen Hauptbahnhof Düsseldorf sowie die Flughäfen in Düsseldorf und Mönchengladbach. Der „Central Hafen Neuss“ gilt als Drehscheibe im Binnenschiffsverkehr.

2.2 Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsgrundstück liegt im süd-westlichen Randbereich von Neuss Hoisten. 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 und geschlossene 1-3-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)

Grundstücksgröße:

Flurst.Nr.:	286	Größe:	746 m ²
	183		47 m ²
	184		52 m ²
	185		56 m ²
	gesamt		901 m ²

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, befestigte Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine wesentlichen bekannt
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Grundwasser (ohne Gewähr):	Keine Grundwasserschäden erkennbar; eine Grundwasserbetreffenheit 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 05.06.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des

Grundbuchs von Hoisten, Blatt 450 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:
(vgl. Anlage 3)

Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft besteht eine Baulast (Garagenbaulast). 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:

WR	reines Wohngebiet
0,3	GRZ
0,9	GFZ
III	dreigeschossig
o	offene Bauweise

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 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 als erschließungsbeitragsfrei eingeschätzt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus (mit 6 Wohneinheiten) und 6 Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das zu bewertende Sondereigentum ist vermietet.

Wohnung 1. OG links: Nettokaltmiete 595,00 €
Garage 40,00 €
Mietbeginn 01.01.2018
- gemäß Mietvertrag

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:	Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten (dreigeschossig, unterkellert, Flachdach)
Baujahr:	ca. 1972/73
wesentliche Modernisierungen (gemäß Angaben / Erhebungen im Orts-termin / vorliegender Unterlagen):	In den folgenden Bereichen wurden wertrelevante Modernisierungen vorgenommen: <ul style="list-style-type: none">• Fenster (1984)• Heizung (2023)• Dach (2024)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag wird hierfür nicht vorgenommen.
Außenansicht:	Verblender (Klinker)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Ausführung: Mauerwerk Boden: Estrich Wand: Anstrich Decke: Anstrich einfache Kellerfenster
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen und Treppenhaus:	Stahlbeton, Stufen aus Kunststein, Metallgeländer mit Mi-polamhandlauf

Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Sicherheitsglas
Dach:	Flachdach (Beton) mit Dämmung und Bitumenabdichtung

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Zentralheizung (Gas-Brennwerttechnik)

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

Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, Loggien
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.

Folgende wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/ -schäden) waren gemäß Angaben der Eigentümerinnen und Erhebungen im Rahmen des Ortstermins erkennbar oder bekannt:

- leicht überdurchschnittliche Feuchtigkeitsmängel KG
- Feuchtigkeitsspuren / -mängel im Bereich der Balkone, Fassadenbereich

Allgemeinbeurteilung: Das Objekt 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 Instandhaltungsarbeiten zu beseitigen.

3.3 Nebengebäude

Reihensammelgarage (ohne Zwischenwände) in Massivbauweise (Betonfundament, Mauerwerk mit Verblender, Flachdach, Stahlschwingtore)

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigungen, Gartenanlagen und Pflanzungen

3.5 Wohnungsbeschreibung

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum liegt im 1. Obergeschoss links.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt rd. 85 m ² .
Raumaufteilung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> Diele, Spind, Wohnen, Loggia, Küche, Bad, Eltern und Kind Vgl. Anlage 4, nicht wertrelevante Abweichungen in der Örtlichkeit sind möglich.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	durchschnittlich
Wohnungseingangstür:	Holz(optik)tür mit Metallzarge
Modernisierung im Sondereigentum: (gemäß Angaben / Erhebungen im Ortstermin):	In den folgenden Bereichen wurden wertrelevante Modernisierungen vorgenommen: <ul style="list-style-type: none">• Bad und Bodenbelag (ca. 2017)

3.5.2 technische Wohnausstattung

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizkörper:	Radiatoren, Handtuchheizkörper im Bad
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer

3.5.3 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

Bodenbeläge:	Laminat, Bad und Küche Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Tapete
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Zimmertüren</u> : Metallzargen mit Holztüren
<u>Bad</u>	Ausstattung: Stand-WC, Waschbecken, eingebaute Dusche
	Elementfarbe: weiß
	Bodenfliesen: grau
	Wandfliesen: weiß
	Fliesenhöhe (ca.): deckenhoch
	modernisiert: ja

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

- Schimmel Küchenecke
- Rost am Handtuchheizkörper

Allgemeinbeurteilung:

Das Sondereigentum befindet sich weitgehend in einem dem Baujahr und der Nutzung entsprechend durchschnittlichen Zustand. Durchaus vorhandene kleine Mängel und Gebrauchsspuren sind im Rahmen der üblichen Instandhaltungs- bzw. Einzugsrenovierungsarbeiten 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 Grundstücksteilmarkt (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 ebenfalls möglich, da für den Bereich des Bewertungsobjekts ein 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 **540,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1 (sachverständig angenommen)
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)*	=	0,73
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	901 m ²

*: Die GFZ wurde mit einer für diese Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit anhand der vorliegenden Unterlagen ermittelt.

4.3.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2025 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)	=	540,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	25.09.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	540,00 €/m ²
GFZ	1	0,73	× 0,89	gemäß GMB Stadt Neuss
Fläche (m ²)	keine Angabe	901	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	III	× 1,00	
Tiefe (m)	35		× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	480,60 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	480,60 €/m²	
Fläche	×	901 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	433.020,60 € <u>rd. 433.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2025 insgesamt **433.000,00 €**.

4.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/6) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	433.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/6
anteiliger Bodenwert	= 72.166,66 € <u>rd. 72.200,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2025 **72.200,00 €**.

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 ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus		Wohnung	85,00		9,60	816,00	9.792,00
		Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
Summe			85,00	1,00		876,00	10.512,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.512,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (18,70 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.965,74 €
jährlicher Reinertrag	= 8.546,26 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,50 % von 72.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.805,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.741,26 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,103
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 169.225,85 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 72.200,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 241.425,85 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 241.425,85 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 15.503,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 225.922,85 €
	rd. 226.000,00 €

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde aus den vorliegenden Unterlagen entnommen und anhand der Daten aus der Bauakte auf Plausibilität überprüft. 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 Neuss 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 der Stadt Neuss, bundesdurchschnittlichen Auswertungen und Erfahrungswerten des Sachverständigen abgeleitet.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für das Wohngebäude 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

Das 1973 errichtete Gebäude wurde modernisiert (Heizung) bzw. zeitnah durchzuführende Maßnahmen (Dach) werden als durchgeführt unterstellt. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungs-

punkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1973 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 52 Jahre =) 28 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1985.

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.
1) Mietabweichungen	-5.503,00 €
2) Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
Summe	-15.503,00 €

zu 1) Berechnung der Mindermiete unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze (15 %) und Zinssatz (2,5 %)

zu 2) Die Wertbeeinflussung für die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden/Baumängel) wurden nur überschlägig 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 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichsverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

4.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

4.5.3 Vergleichswertermittlung

Für den Bereich des Bewertungsobjekts steht ein zonaler Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert) des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung.

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Immobilienrichtwert (IRW)	3.000,00 €		
Gemeinde	Neuss		
IRW-Nr.	125001		
Stichtag	01.01.2025	25.09.2025	1,000
Baujahr	1975	1973	0,974
Wohnfläche	70	85	1,015
Anzahl der Geschosse	2	3	0,954
Modernisierungsgrad	kleine Mod.	mittlere Mod.	1,030
Gebäudestandard	mittel	mittel	1,000
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,910
		Umrechnungskoeffizient	0,884
angepasster IRW	2.652 €		
Wohnfläche	85		
vorläufiger Vergleichswert	225.420 €		
Zu-/Abschläge	11.500,00 €	Garage	
	- 15.503,00 €	bog	
Vergleichswert	221.417 €		

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **221.000,00 €** ermittelt.

4.5.4 Erläuterungen zu den weiteren Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Immobilienrichtwert (gemäß Grundstücksmarktbericht)

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Neben der lagebezogenen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm können mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 der ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren. Der Gutachterausschuss hat ca. 3.800 Kauffälle von Eigentumswohnungen in der Stadt Neuss untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Die Kaufpreise aus den Jahren 2015 bis 2024 wurden mittels Indexreihe auf die Wertverhältnisse zum Stichtag 01.01.2025 konjunkturrell angepasst. Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Die Auswertung ergab einen Mittelwert von 2.840 €/m²-Wohnfläche mit einer Standardabweichung von 548 €/m².

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe aus Umwandlungen
- beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für Objekte ohne besondere objektspezifische, wertbeeinflussende Merkmale (Bauschäden, besondere Einbauten etc.)
- beziehen sich auf unvermietete Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70 m²

Umrechnungskoeffizienten

Mit Umrechnungskoeffizienten kann ein Immobilienrichtwert auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts umgerechnet werden. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen. Die Anpassung des Immobilienrichtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. Zwischen den einzelnen Tabellenwerten der Umrechnungskoeffizienten kann sachverständig interpoliert werden.

Wohnfläche

(vgl. im Ertragswertverfahren)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(vgl. im Ertragswertverfahren)

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. **226.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **221.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2025 mit rd.

226.000 €

geschätzt.

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

Kaarst, den 08.10.2025

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