



Amtsgericht Neuss
Zwangsversteigerung
Breite Straße 48
41460 Neuss

Salzstraße 30
41460 Neuss

Telefon: 02131-3843490
Telefax: 02131-3843495
Internet: www.sv-immovalue.de
eMail: sv-grdic@t-online.de

Datum: 01.11.2025
Az.: 30 K 007/25

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
**Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 40670 Meerbusch-Osterath,
Kapellenstraße 20.**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
15.09.2025 ermittelt mit rd.

532.300,00 €.

In dieser Internetversion des Gutachtens finden Sie nur die wesentlichen Anlagen. Die vollständige Ausfertigung des Gutachtens können Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Neuss einsehen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
Inhaltsverzeichnis.....		2
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Bewertungsobjekts	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Kurzbeschreibung Bewertungsobjekt.....	6
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.5	Privatrechtliche Situation	7
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.6.2	Bauplanungsrecht	8
2.6.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Dreifamilienhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.3	Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes.....	15
3.4	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung.....	17
4.4	Ertragswertermittlung.....	18
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	21
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	21
4.5	Sachwertermittlung	23
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.5.3	Sachwertberechnung	27
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	28
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	30

4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	30
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	30
4.6.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	30
4.6.4	Verkehrswert	32
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	33
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	34
6	Verzeichnis der Anlagen	34
7	Anlagen.....	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Dreifamilienhaus
Objektadresse:	Kapellenstraße 20, 40670 Meerbusch-Osterath
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Osterath, Blatt 779, lfd. Nr. 6
Katasterangaben:	Gemarkung Osterath, Flur 10, Flurstück 126 (387 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Neuss Zwangsversteigerung Breite Straße 48 41460 Neuss Auftrag vom 04.06.2025 (Datum des Auftragschreibens)
---------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	15.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	15.09.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	15.09.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Eigentümer, Bevollmächtigter und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.03.2025• Gutachten des Sachverständigen Herrn Rainer Neuen-dorf vom 19.03.2022 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. verwendet: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1: 500• Auszüge Straßenkarte und Stadtplan• Auskünfte von den Fachämtern Von Eigentümern wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundrisse Erdgeschoss und Obergeschoss

1.4 Besonderheiten des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsgebäude besteht aus einem zweigeschossigen Vorderhaus mit ausgebauten Dachgeschoss, einem zweigeschossigen Anbau gartenseitig und wird insgesamt als ein Dreifamilienhaus eingestuft. Das Vorderhaus wurde ca. 1910 nach Angaben des Eigentümers gebaut und ist in den letzten ca. 25 Jahren fortwährend renoviert und modernisiert worden.

Das Baujahr des Anbaues wird entsprechend der mängelfreien Abnahme (13.09.2005) der Bauaufsicht Stadt Meerbusch mit 2005 geschätzt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Rhein-Kreis Neuss

Ort und Einwohnerzahl: Meerbusch (ca. 58.000 Einwohner);
Ortsteil Osterath (ca. 14.000 Einwohner);

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1) Nächstgelegene größere Städte:
Düsseldorf, Neuss, Krefeld

Autobahnzufahrt:

A 57 Köln-Krefeld, Ausfahrt Boverth, weiter über Meerbuscher Straße zur Kapellenstraße.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2) Ortsrand; mittlere Wohnlage; Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Umkreis von 500-1000 m Entfernung vorhanden. Die Verkehrsanbindung zu anliegenden Ortschaften und Städten ist als gut einzustufen.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche, z.T. gewerbliche Nutzungen

Topografie: eben

Beeinträchtigungen: normal (durch Straßenverkehr)

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3) Grundstücksgröße: Flurst.Nr.: 126 Größe: 387 m²

Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform

2.3 Kurzbeschreibung Bewertungsobjekt

Siehe Originalgutachten!!

Auszug aus der Flurkarte

- Objekt/Lage: Dreifamilienhaus, Kapellenstraße 20, 40670 Meerbusch-Osterath, Flurstück 126, Gebäude- und Freifläche 387 m².
- Beschreibung: 2-geschossiges Dreifamilienhaus, überwiegend Satteldach, Dachgeschoß ausgebaut, Baujahr fiktiv geschätzt 1989 aus Gebäudemix Vorderhaus mit Anbau, teilunterkellert, Außenanlagen. Gesamtwohnfläche ca. 223 m².
EG ca. 95 m², OG ca. 86 m², DG ca. 42 m².
-

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Durchfahrtstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege vorhanden; Parkmöglichkeit vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Bepflanzung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Umweltschutz vom 25.08.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
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 nicht angestellt.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.03.2025 vor. Hiernach bestehen im Bestandsverzeichnis (Herschvermerk) und in Abteilung II des Grundbuchs von Osterath, Blatt 779 folgende Eintragungen.

Bestandsverzeichnis Wegerecht (Herschvermerk):

Wegerecht an den Grundstücken Osterath Flur 10 Nr. 744 (Blatt 4598-4606), Nr. 745 (Blatt 1030 und Flur 10 Nr. 128 (Blatt 0010).

Abteilung II:

Keine wertbeeinflussende Eintragungen.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft der Fachämter nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Meerbusch Stadtplanung und Bauaufsicht vom 29.08.2025 enthält das Baulastenverzeichnis Baulastenblatt 718 folgende wertbeeinflussende Eintragung.

Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes in Meerbusch, Kapellenstraße 20, (Gemarkung Osterath, Flur 10, Flurstück 126) die im beigefügten Lageplan (Stand 21.07.1997) grün dargestellte Fläche auf vorgenanntem Grundstück (Größe 5,7 m x 1,2 m) – als Abstandsfläche – im Sinne von § 6 BauO NW zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes Meerbusch, Aretzstraße, (Gemarkung Osterath, Flur 10, Flurstück 744) jederzeit zur Verfügung zu stellen.

Meerbusch, 04.08.1997 gez. Richter

Denkmalschutz: Anhand der vorliegenden Unterlagen wird unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht kein Bebauungsplan. Es handelt sich bei dem Gebiet um einen ungeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB.

2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich/schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Bewertungsobjekte werden zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, 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 Dreifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart, Baujahr:	2-geschossiges Dreifamilienhaus, überwiegend Satteldach, Dachgeschoß ausgebaut, Baujahr fiktiv geschätzt 1989 aus Gebäudemix Vorderhaus mit Anbau, teilunterkellert.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt dem Sachverständigen zum Stichtag nicht vor.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Erweiterungsmöglichkeiten der Gebäude können nur im Rahmen einer Bauvoranfrage bei der Bauaufsichtsbehörde geklärt werden.
Außenansicht:	Klinkerriemchen straßenseitig, Klinkersteine hofseitig

3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss: Kellerräume; Erdgeschoss: Gastherme, Wohnräume;
Obergeschosse/Dachgeschoss: Wohnräume

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk, Beton

Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbau, Beton
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalken- und Stahlbetonkonstruktion
Treppen:	Geschosstreppen: Holzkonstruktion
Dach:	Dachform: überwiegend Satteldach; Dacheindeckung: vermutlich Tondachpfannen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstürelement aus Holz/Kunststoff mit Lichtausschnitt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Überwiegend durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Gastherme, Heizkörper/ Warmwasser E-Durchlauferhitzer

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung entspricht den Feststellungen bei der örtlichen Begehung.

Kellergeschoss:

Türe zum Kellergeschoß und Kellertreppe aus Holz, einfache Ausführung.

Bodenbelag:	Estrich, Beton, z.T. Fliesen
Wandbekleidungen:	Mauerwerk Fugenglattstrich z.T. mit Anstrich, Fliesen, Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Stahlbeton mit Anstrich

Erdgeschoss Vorderhaus und Anbau:

Flur Eingang:

Bodenbelag:	Fliesen, Estrich
Wandbekleidungen:	Putz ohne Anstrich
Deckenbekleidungen:	Tapete mit Anstrich

Flur Treppenhaus, Garderobe:

Bodenbelag:	Fliesen, Textilbelag
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Tapete mit Anstrich

Flur innen:

Türe zum Raum aus Holz mit Glasfüllung und Holzrahmen. Durchschnittliche bis gehobene Ausführung.

Bodenbelag: PVC
Wandbekleidungen: Strukturtapete
Deckenbekleidungen: Holzverschalung

Sprechanlage vorhanden.

Bad-WC:

Türe zum Raum aus Holz mit Holzzarge. Durchschnittliche Ausführung.

Bodenbelag: PVC
Wandbekleidungen: Fliesen ca. 2,20 m, darüber Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen: Holzverschalung
Sanitäreinrichtung: 2 Waschbecken mit Einhebelmischer, Wandhängendes WC, Dusche, Badewanne, durchschnittlich bis gehobene Ausführung.

Fenster vermutlich aus Holz mit Isolierverglasung.

Schlafzimmer:

Türe zum Raum aus Holz mit Holzzarge. Durchschnittliche Ausführung.

Bodenbelag: Korkplatten
Wandbekleidungen: Tapete
Deckenbekleidungen: Holzverschalung

Fenster vermutlich aus Holz mit Isolierverglasung.

Wohn- und Esszimmer, Küche:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidungen: Strukturtapete, Fliesenspiegel an Objektwand
Deckenbekleidungen: Holzverschalung

Fenster/Türen zum Garten vermutlich aus Holz mit Isolierverglasung. Rolladen aus Kunststoff mit E-Antrieb.

Obergeschoss Anbau:Diele/Flur:

Bodenbelag: Textilbelag
Wandbekleidungen: Tapete
Deckenbekleidungen: Holzverschalung

Arbeitszimmer:

Türe zum Raum aus Holz mit Holzzarge. Durchschnittliche Ausführung.

Bodenbelag: Textilbelag

Wandbekleidungen: Tapete
Deckenbekleidungen: Holzverschalung

Fenster aus Holz/Kunststoff mit Isolierverglasung.

Bad-WC:

Türe zum Raum aus Holz mit Holzzarge. Durchschnittliche Ausführung.

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidungen: Fliesen ca. 2,20 m, darüber Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen: Holzverschalung

Sanitäreinrichtung: Waschbecken mit Einhebelmischer, Wandhängendes WC, durchschnittlich bis gehobene Ausführung.

Schlafzimmer I:

Türe zum Raum aus Holz mit Holzzarge. Durchschnittliche Ausführung.

Bodenbelag: Textilbelag
Wandbekleidungen: Tapete
Deckenbekleidungen: Holzverschalung

Fenster aus Holz/Kunststoff mit Isolierverglasung.

Obergeschoss Vorderhaus:

Türe zum Raum aus Holz mit Holzzarge. Durchschnittliche Ausführung.

Diele/Flur:

Bodenbelag: Laminat
Wandbekleidungen: Strukturtapete
Deckenbekleidungen: Holzverschalung

Bad-WC:

Türe zum Raum aus Holz mit Holzzarge. Durchschnittliche Ausführung.

Bodenbelag: Laminat
Wandbekleidungen: Fliesen raumhoch
Deckenbekleidungen: Holzverschalung

Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Sanitäreinrichtung: Waschbecken mit Einhebelmischer, WC mit Spülkasten vor der Wand, Dusche, durchschnittlich Ausführung.

Schlafzimmer:

Türe zum Raum aus Holz mit Holzzarge. Durchschnittliche Ausführung.

Bodenbelag: Laminat
Wandbekleidungen: Tapete
Deckenbekleidungen: Holzverschalung

Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Küche:

Türe zum Raum nicht vorhanden, Holzzarge. Durchschnittliche Ausführung.

Bodenbelag: Laminat
Wandbekleidungen: Tapete, z.T. Fliesen
Deckenbekleidungen: Holzverschalung

Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Dachgeschoss Vorderhaus:

Türe zum Raum aus Holz mit Holzzarge. Durchschnittliche Ausführung.

Diele/Flur:

Bodenbelag: PVC
Wandbekleidungen: Strukturtapete
Deckenbekleidungen: Holzverschalung

Sprechanlage vorhanden.

Bad-WC:

Türe zum Raum aus Holz mit Holzzarge. Durchschnittliche Ausführung.

Bodenbelag: PVC
Wandbekleidungen: Fliesen raumhoch
Deckenbekleidungen: Holzverschalung

Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Sanitäreinrichtung: Waschbecken mit Einhebelmischer, wandhängendes WC, Badewanne, durchschnittlich Ausführung.

Küche:

Türe zum Raum aus Holz mit Holzzarge. Durchschnittliche Ausführung.

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidungen: Tapete, Fliesenspiegel Objektwand
Deckenbekleidungen: Holzverschalung

Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Wohnzimmer/Schlafzimmer:

Türe zum Raum aus Holz mit Holzzarge. Durchschnittliche Ausführung.

Bodenbelag: Laminat
Wandbekleidungen: Tapete
Deckenbekleidungen: Raufaser mit Anstrich

Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung.

3.3 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgauben, Überdachung Terrasse
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Allgemeiner Unterhaltungsstau, Maler- und Instandsetzungsarbeiten.
Allgemeinbeurteilung:	der bauliche Zustand ist soweit ersichtlich befriedigend.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Garten und Pflanzungen, Einfriedung Zaun/Mauerwerk.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück in 40670 Meerbusch-Osterath, Kapellenstraße 20 zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Osterath	779	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterath	10	126	387 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 40-43 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. 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, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **490,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschoßzahl	=	I-II

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.09.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Geschoßzahl	=	II

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand				Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		=	490,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	490,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	15.09.2025	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	490,00 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Grundstücksgröße	450 m ²	387 m ²	× 1,03	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert		=	505,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.		-	0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		=	505,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	= 505,00 €/m ²	
Fläche	× 387 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 195.435,00 € <u>rd. 195.435,00 €</u>	

Der **b/a-freie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 15.09.2025 insgesamt 195.435,00 €.

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 (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 Vergleichsverfahren (vgl. §§ 40-43 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 und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen 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 „Wert der baulichen und sonstigen 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 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 27 ImmoWertV 21)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 21)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete			
				(€/m ²) (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)	
Dreifamilienhaus							
Vorderhaus und Anbau	Wohnung EG	95,00	10,50	997,50	11.970,00	€	
	Wohnung OG	86,00	10,50	903,00	10.836,00	€	
Vorderhaus	Wohnung DG	42,00	9,50	399,00	4.788,00	€	
Summe		223,00		1.900,50	27.594,00	€	
Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)					27.594,00	€	
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)							
20,00	% (der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)			-	5.518,80	€	
jährlicher Reinertrag					=	22.075,20	€
Reinertragsanteil des Bodens							
3,00	% von 195.435,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)			-	5.863,05	€	
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen						16.212,15	€
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)							
p = 3,00	% Liegenschaftszinssatz						
n = 34	Jahren Restnutzungsdauer			x	21,132		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen						342.595,15	€
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)					+	195.435,00	€
vorläufiger Ertragswert					=	538.030,15	€
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					-	20.000,00	€
Ertragswert					rd.	518.030,15	€
						518.000,00	€

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir aus den Unterlagen aus dem Bauarchiv und der Eigentümer entnommen bzw. berechnet. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohrertrags 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 der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u.a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "Lebensalter (hier nach Bestimmung des fiktiven Baujahrs vom Gebäudemix Vorderhaus und Anbau) am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten <ul style="list-style-type: none"> • Unterhaltungsstau, erforderliche Instandsetzungsarbeiten so weit bei der örtlichen Begehung erkennbar ca. 	20.000,00 €
Summe	20.000,00 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 40-43 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart
- (Ausstattungs)Standard
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 35 und § 7 ImmoWertV 21) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Sachwertfaktor ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)-faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV 21)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)-Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (§ 36 ImmoWertV 21)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 36 Abs. 1 i. V. m. §38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 21)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor/Marktanpassung (vgl. § 35 und § 7 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors und der Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt (vgl. § 35 und § 7 ImmoWertV 21) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Sachwertfaktor ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)-faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung				Dreifamilienhaus: Vorderh., Anbau	
Berechnungsbasis					
Brutto-Grundfläche (BGF)				378,00	m ²
Baupreisindex (BPI) zum Stichtag (2010=100)				189,60	
Normalherstellungskosten				(€/m ² BGF)	
NHK im Basisjahr (2010)				825,00	
NHK am Wertermittlungsstichtag				1.564,20	
Herstellungskosten					
Normgebäude				591.267,60	€
Zu-/Abschläge					
besondere Bauteile					
besondere Einrichtungen					
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)				591.267,60	€
Alterswertminderung					
Modell				linear	
Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren				70	
Restnutzungsdauer (RND) in Jahren				34	
Alterswertminderungsfaktor				0,5143	
Betrag				304.088,93	€
Zeitwert (inkl. BNK)					
Gebäude (bzw. Normgebäude)				287.178,67	€
besondere Bauteile				10.000,00	€
Gebäudewert (inkl. BNK)				297.178,67	€
Gebäudesachwerte insgesamt				297.178,67	€
Sachwert der Außenanlagen			+	14.858,93	€
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen			=	312.037,61	€
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)			+	195.435,00	€
vorläufiger Sachwert			=	507.472,61	€
Sachwertfaktor (Marktanpassung)			x	1,10	
marktangepasster vorläufiger Sachwert			=	558.219,87	€
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-	20.000,00	€
(marktangepasster) Sachwert			=	538.219,87	€
			rd.	538.000,00	€

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen-BGF) wurde von mir aus den vorliegenden Unterlagen aus dem Bauarchiv und der Eigentümer nach ggf. durchgeführten Korrektur berechnet. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen bei der BGF z.B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden prozentual in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (297.178,67 €)	14.858,93 €
Summe	14.858,93 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich " Lebensalter (hier nach Bestimmung des fiktiven Baujahrs vom Gebäudemix Vorderhaus und Anbau) am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor/Marktanpassung

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses und eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten <ul style="list-style-type: none">• Unterhaltungsstau, erforderliche Instandsetzungsarbeiten so weit bei der örtlichen Begehung erkennbar ca.	20.000,00 €
Summe	20.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 ImmoWertV 21.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (c) × 0,90 (d) = **0,360** und
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 1,00 (b) = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[538.000,00 € × 0,360 + 518.000,00 € × 1,000] ÷ 1,360 = rd. **532.300,00 €**.

Vorläufiger Verkehrswert rd. **532.300,00 €**

Wertbeeinflussung durch Lasten und Beschränkungen: Wegerecht im Grundbuch Bestandsverzeichnis (Herschvermerk) und Baulast im Baulastenverzeichnis Baulastenblatt Nr. 718

Wegerecht im Grundbuch Bestandsverzeichnis (Herschvermerk):

Beschreibung des Rechts

Wegerecht an den Grundstücken Osterath Flur 10 Nr. 744 (Blatt 4598-4606), Nr. 745 (Blatt 1030 und Flur 10 Nr. 128 (Blatt 0010)). Die Einräumung/Gestattung des Wegerechts erfolgt unentgeltlich.

Wirtschaftlicher Vorteil/ Nachteil

Die Einräumung/Gestattung des Wegerechts erfolgt unentgeltlich, somit ergibt sich kein wirtschaftlicher Nachteil. Ein wirtschaftlicher Vorteil wird als geringfügig geschätzt und somit als vernachlässigbar eingestuft.

Baulast im Baulastenverzeichnis Baulastenblatt Nr. 718:

Beschreibung des Rechts

Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes in Meerbusch, Kapellenstraße 20, (Gemarkung Osterath, Flur 10, Flurstück 126) die im beigefügten Lageplan (Stand 21.07.1997) grün dargestellte Fläche auf vorgenanntem Grundstück (Größe 5,7 m x 1,2 m) – als Abstandsfläche – im Sinne von § 6 BauO NW zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes Meerbusch, Aretzstraße, (Gemarkung Osterath, Flur 10, Flurstück 744) jederzeit zur Verfügung zu stellen. Meerbusch, 04.08.1997 gez. Richter. Die Einräumung /Gestattung der Baulast erfolgt unentgeltlich.

Wirtschaftlicher Vorteil

Die Einräumung/Gestattung der Baulast erfolgt unentgeltlich, somit ergibt sich kein wirtschaftlicher Vorteil.

Wirtschaftlicher Nachteil

Für die Grundstücksfläche ergibt sich durch die Baulast ein wirtschaftlicher Nachteil. Als wirtschaftlicher Nachteil muss die eingeschränkte Nutzung der betroffenen Grundstücksfläche berücksichtigt werden.

Wirtschaftlicher Nachteil der belasteten Grundstücksfläche:

Die in der nachfolgenden Berechnung berücksichtigten Angaben zu der am wahrscheinlichsten in Anspruch genommenen Fläche, resultieren aus den Angaben in den vorliegenden Unterlagen aus dem Baulastenverzeichnis und der eigenen Einschätzung bei der örtlichen Begehung.

Für die eingeschränkte Nutzung der Grundstücksfläche wird in der Regel eine Wertminderung in Höhe von 1-10 % angesetzt. Für die hier betrachtete Grundstücksfläche wird eine Wertminderung in Höhe von 5 % (0,05) als angemessen angesetzt.

Grundstücksfläche:

Fläche (5,7 x 1,2) m² = 6,84 m²

Bodenrichtwert angepasst = 505,00 €/m²

Wertminderung der beanspruchten Fläche

6,84 m² x 505,00 €/m² x 0,05 = 172,71 € **rd. = 1,73 € → vernachlässigbar gering**

Verkehrswert rd. 532.300,00 €

4.6.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück in 40670 Meerbusch-Osterath, Kapellenstraße 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Osterath	779	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Osterath	10	126

wird zum Wertermittlungstichtag 15.09.2025 mit rd.

532.300,00 €

in Worten: fünfhundertzweiunddreizigtausenddreihundert Euro

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.

Neuss, den 01.11.2025

gez. Dipl.-Ing. Miodrag Grdic

Hinweise zum Urheberrecht

Urheberrecht, 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. 07 2021 (BGBl. I 2021, 2805)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798), zuletzt geändert durch ErtragswertR vom 12.11.2015 (Banz AT 4.12.2015 B4)- aufgehoben.

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 1006)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGL. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGL. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Kleiber-Simon: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar, 10. Auflage 2025, Reguvis GmbH

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
 - Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
 - Anlage 3: Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:500 (hier nicht im Maßstab) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
 - Anlage 4: Fotodokumentation
 - Anlage 5: Grundrisse und Schnitte, Berechnung BGF und Wohnfläche
-

7 Anlagen

- Anlage 1:** Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2:** Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3:** Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:500 (hier nicht im Maßstab) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4:** Fotodokumentation
- Anlage 5:** Grundrisse und Schnitte, Berechnung BGF und Wohnfläche
-