

Verkehrswertgutachten § 194 BauGB

Bewertungsobjekt 114/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in Meerbusch, Gemarkung Büderich, Flur 18, Flurstück 523, Am Pfarrgarten 23, 25, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links, Nr. 6 des Aufteilungsplans



**PLZ, Ort
Straße** 40667 Meerbusch
Am Pfarrgarten 25

Auftraggeber Amtsgericht Neuss
Zwangsversteigerungsgericht
Breite Str. 48

41460 Neuss

**Aktenzeichen
des Gerichts** 30 K 14/ 24

**Wertermittlungs-
stichtag** 24.10.2024

Verkehrswert 260.000 EUR

INTERNETVERSION

Die vollständige Ausfertigung einschließlich Anlagen des Gutachtens (39 Seiten) können Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Neuss einsehen. Az. 24-000051

Inhaltsverzeichnis

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	3
2 Allgemeines	4
2.1 Ansichten des Bewertungsobjekts am 24.10.2024	7
2.2 Kartenausschnitte	8
3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale	9
3.1 Marktbeschreibung	9
3.2 Lagebeschreibung	10
3.3 Rechtliche Gegebenheiten	13
3.3.1 Besonderheiten Wohnungseigentum	16
3.4 Bauliche Anlagen	17
3.4.1 Beschreibung des Gebäudes Nr. 25	17
3.4.2 Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 6 im Haus Nr. 25... ..	18
3.4.3 Außenanlagen	19
3.4.4 Unterhaltungsrückstände	19
3.4.5 Allgemeinbeurteilung	19
3.4.6 Zubehör	19
3.4.7 Gebäudezeichnungen und Flächen	20
3.4.8 Innenansichten am 24.10.2024	21
3.5 Sonstiges	22
4 Wertermittlung	23
4.1 Zur Verfahrenswahl	23
4.2 Ertragswertverfahren	24
4.2.1 Bodenwertermittlung	25
4.2.2 Rohertrag	26
4.2.3 Bewirtschaftungskosten	26
4.2.5 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	27
4.2.6 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	28
4.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
4.2.8 Ertragswert	29
4.3 Plausibilisierung über Immobilienrichtwert	29
5 Verkehrswert	30
6 Anlagen	31
6.1 Wohnungsgrundbuch Blatt 6279 (auszugsweise)	31
6.2 Baulasten	31
6.3 Brutto-Grundfläche	31
6.4 Wohnfläche	32

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungstichtag	24.10.2024
Qualitätstichtag	24.10.2024
Ortstermin	24.10.2024
Grundstücksgröße	624 m ²
Baujahr	1986
Nutzung	Wohnen
Aufteilung nach Wohnungseigentumsgesetz	1986
Anzahl der Wohnungseigentümer	6

Lage der Wohnung Nr. 6	Dachgeschoss links
Sondernutzungsrecht	nicht vorhanden
Miteigentumsanteil	114/ 1.000
Wohnfläche rd.	59 m ²
Bodenwertanteil	55.840 EUR
Netto-Kaltmiete	9.912 EUR p.a.
Bewirtschaftungskosten	1.431 EUR p.a.
Liegenschaftszinssatz	2,26%
Restnutzungsdauer	45 Jahre
Ertragswert der baulichen Anlagen	202.581 EUR
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	258.421 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 EUR
Ertragswert rd.	258.000 EUR
Verkehrswert rd.	260.000 EUR

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 24.10.2024 statt. Anwesend waren:



Wohnung und Kellerraum sowie Heizungsraum konnten in vollem Umfang besichtigt werden. Das Gemeinschaftseigentum konnte in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang besichtigt werden.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Stichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht; hier der Tag der Ortsbesichtigung. Aus diesem Grunde werden die Wertverhältnisse zugrunde gelegt, welche das Bewertungsobjekt zum Stichtag besaß. Die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag werden berücksichtigt, indem die entsprechenden Wert- und Preisverhältnisse jeweils herangezogen werden. Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 07.11.2024 abgeschlossen.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Urheberrechtsschutz

Die Sachverständige behält an den von ihr erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Wertgutachten inkl. aller sonstigen Anlagen (Berechnungen, Aufstellungen etc.) nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Für jede anderweitige Verwendung wird von der Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Unterlagen und Informationen vom Auftraggeber:

- Wohnungs-Grundbuch Blatt 6279 vom 12.08.2024

Unterlagen und Informationen von der Sachverständigen beschafft:

- Auszug dem Liegenschaftskataster (Flurkarte und Liegenschaftsbuch) Rhein-Kreis Neuss vom 19.09.2024
- Bescheinigung über Erschließungskosten, Stadt Meerbusch vom 18.09.2024
- Auskunft zur Wohnungsbindung, Stadt Meerbusch vom 07.11.2024
- Planungsrechtliche Auskunft, Stadt Meerbusch vom 18.09.2024
- Auskunft zum Denkmalschutz, Internetrecherche am 18.09.2024
- Altlastenauskunft, Rhein-Kreis Neuss vom 19.09.2024
- Baulastauskunft, Stadt Meerbusch vom 25.09.2024
- Energieausweis vom 16.02.2021
- Wirtschaftsplan 2024
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 24.05.2023 und 15.05.2024
- Hausgeldabrechnung 2023
- Teilungserklärung UR Nr. 538/1986 vom 19.03.1986
- Auskünfte bzgl. Lärmimmissionen, NRW Umweltdaten vor Ort, Internet-Recherche am 06.11.2024
- Auszüge Übersichtskarte und Stadtplan, OpenStreetMap
- Angaben insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Person

- Wesentliche Literatur**
- Kleiber, Wolfgang; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10., vollständig überarbeitete Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
 - Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Stand August 2024
 - Mietspiegel Stadt Meerbusch, Stand 1. Dezember 2021
 - Grundstücksmarktbericht 2024 Rhein-Kreis Neuss

Wesentliche rechtliche Grundlagen Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

2.1 Ansichten des Bewertungsobjekts am 24.10.2024



Vorderansichten



Detailansicht Hauseingang Nr. 25



Rückansicht

2.2 Kartenausschnitte

Ausschnitt aus der Regionalkarte und dem Stadtplan **Karten siehe Original des Gutachtens**

Flurkarte (Darstellung ist nicht maßstabgerecht)

Karten siehe Original des Gutachtens

3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale

3.1 Marktbeschreibung

Gemäß Wohn-Preisspiegel 2023 des Immobilienverband Deutschland IVD zeigt sich der Immobilienmarkt mit Turbulenzen. Preise und Transaktionen sind rückläufig. Das Angebot ist groß. Die hohen Verkaufspreise aus dem 4. Quartal 2021 und der ersten Jahreshälfte 2022 lassen sich nicht mehr erzielen. Ein Grund für das rückläufige Transaktionsvolumen ist die gestiegene Zinsbelastung.

Während der Markt für Neubauten weniger Anzeichen eines starken Preisrückgangs zeigt, teilweise auch stagniert, sind im Bereich der Bestandsimmobilien stärkere Preisrückgänge zu beobachten.

Energieeffiziente Gebäude (Klasse A und B) sind preisstabil, während ineffizientere Gebäude (C bis H) deutlich an Wert verlieren.

Immobilien werden als Kapitalanlage attraktiver, da die Preise für Wohnungen und Häuser sinken und die Mieten in vielen Städten steigen. Hamburg, Köln, Düsseldorf und Leipzig verzeichneten bei den Bestandsimmobilien einen hohen bis enormen Anstieg der Mieten. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen wird lt. IVD für die Stadt Meerbusch für Bestandsobjekte bei mittlerem Wohnwert mit 12,00 EUR/ m², bei gutem Wohnwert mit 15,00 EUR/ m² und bei sehr gutem Wohnwert mit 19,00 EUR/ m² ausgewiesen.

Immobilienpreise in Klein- und Mittelstädten erweisen sich als robust.

Für Eigentumswohnungen (Bestandswohnungen) in Meerbusch werden vom IVD folgende Verkaufspreise ausgewiesen:

- 2.850 EUR/ m² bei einfachem Wohnwert
- 3.700 EUR/ m² bei mittlerem Wohnwert
- 4.600 EUR/ m² bei gutem Wohnwert
- 5.700 EUR/ m² bei sehr gutem Wohnwert

Der Gutachterausschuss im Rhein-Kreis Neuss hat im Auswertungsjahr 2023 insgesamt 2119 Kauffälle ausgewertet, rd. 15 % unter dem Niveau vom Vorjahr. 724 Kauffälle davon entfielen auf Wohnungs- und Teileigentume, ca. 22 % weniger als im Vorjahr. Der Geldumsatz von 195,09 Mio. EUR lag rd. 13 % unter dem Vorjahresniveau. Der Anteil der Erstverkäufe lag bei rd. 7 %.

Rd. 27 % der 724 ausgewerteten Kaufverträge betrafen die Stadt Meerbusch.

3.2 Lagebeschreibung

Makrolage

Die Mittelstadt Meerbusch liegt im Rhein-Kreis Neuss (Regierungsbezirk Düsseldorf) und befindet sich ca. 7 km nördlich von Neuss bzw. rd. 8 km nordwestlich der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf. Meerbusch trägt den Titel einer mittleren kreisangehörigen Stadt und beherbergt rd. 57.400 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Meerbusch ist weiterhin Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und übernimmt innerhalb der Planungsregion Düsseldorf die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft der Rhein östlich von Meerbusch.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Meerbusch insgesamt ca. 21.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 14.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -7.421 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 1.622 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Meerbusch wird dabei maßgeblich vom Branchencluster Dienstleistung & Handwerk sowie von der Handelsindustrie geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Meerbusch bis zum Jahr 2050 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 7,3 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Meerbusch derzeit 5,2 %, im Rhein-Kreis Neuss derzeit 6,0 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,5 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: Oktober 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 109,6 Punkten für den Rhein-Kreis Neuss, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt. Die Kaufkraftkennziffer für die Stadt Meerbusch liegt bei 145,9.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Meerbusch als wohlhabende Gemeinde im Umfeld eines Wirtschaftszentrums (Demographietyp 10) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Rhein-Kreis Neuss den 95. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Quellen: Konjunktur und Statistik der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein, Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis Neuss 2024, Internet-Portal Stadt Meerbusch, Arbeitsagentur

Mikrolage

Stadtteillage	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Büberich, ca. 200 m südöstlich des Stadtzentrums von Meerbusch im südöstlichen Stadtrandbereich.
Nähere Umgebung	Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus.
Verkehrsanbindung	Meerbusch ist über die Bundesstraßen B7, B1 und B8 sowie über die Autobahnen A57 und A52 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A52 liegt rd. 2 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle Büberich. Sowohl die Bushaltestelle Büberich Kirche als auch die Stadtbahnstation Meerbusch-Büberich Landsknecht mit Anschluss an das Stadtbahnnetz von Düsseldorf (Linien: U70 und U76) befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. auch weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 7,9 km zum IC(E)-Bahnhof Düsseldorf Hbf bzw. rd. 5,7 km zum internationalen Verkehrsflughafen Düsseldorf.
Parkplätze	Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage in einer Sackgasse aufgrund des zentralen Standorts leicht angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt über keine zugehörigen Stellplätze.
Infrastruktur	Als Mittelzentrum profitiert Meerbusch von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten (u.a. Edeka, Netto) auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Meerbusch über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zum Rhein sowie zu Wäldern und Sport-/Freizeitanlagen wie z.B. Tennisclub, Golfplatz, Fußballplatz, Reitställe existieren sehr gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.
Grundwasser	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.
Hochwassergefährdung	<p>Fortschreitender Klimawandel, zunehmende Durchschnittstemperatur unserer Atmosphäre, steigende Meeresspiegel und die Extremwetterlagen nehmen zu und folgen in zeitlich immer kürzeren Abständen. Hochwasser ist eines der am häufigsten auftretenden natürlichen Elementarschadensereignisse. Hauptursachen für die Verschärfung der Hochwasserabläufe sind die zunehmende Verstädterung, die Besiedlung hochwassergefährdeter Regionen sowie Eingriffe in Gewässer und den Wasserhaushalt.</p> <p>ZÜRS (Zonierungssystem für Überschwemmungen, Rückstau und Starkregen) ist ein Verfahren des GDV (Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft) und ermöglicht eine Klassifizierung der Hochwasserwahrscheinlichkeit über vier Gefährdungsklassen (GK), abhängig von der Hochwasserwahrscheinlichkeit.</p>

Demnach besteht für das Bewertungsgrundstück eine geringe Gefährdung mit der Gefährdungsklasse 1. Es ist statistisch seltener als einmal in 200 Jahren mit Hochwasser zu rechnen. (Skala von „Gefährdungsklasse 1“ bis „Gefährdungsklasse 4“)

Starkregengefährdung Von Starkregen spricht man, wenn große Niederschlagsmengen in einem bestimmten Zeitabschnitt niedergehen.

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der „Starkregen-Gefährdungsklasse“ „mittel“ (Skala von „sehr stark“ bis „sehr gering“).

Bodenbeschaffenheit Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerung) wurde im Rahmen des Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Immissionen Gemäß Lärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW liegen Lärmimmissionen durch Flugverkehr vor: ab 60 bis 64 dB(A) 24h.
*(Quelle: uvo.nrw.de... Lärmkartierung 2022 © Geo-basis, © NRW, © GK, © Planet Observer))

Anschlüsse Es sind Anschlüsse an Wasser, Kanal und Strom vorhanden.

Erschließung Der Eingang zum Haus liegt einem Stichweg von der Straße Am Pfarrgarten.

Lagebeurteilung insgesamt Es handelt sich um eine Wohnlage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- sehr gute Wohnlage
- gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- Nähe zu Erholungs- und Sportanlagen
- für den Standort übliche Lärmimmissionen durch Flugverkehr vorhanden

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- im Bodenwert
- im Rohertrag

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs Laut vorliegendem Grundbuchauszug vom 12.08.2024 ist in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung vorhanden:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Eingetragen am 23.05.2024

Die Eintragung hat im Rahmen der Verkehrswertermittlung keine Relevanz.

Eintragungen in Abt. III der Grundbücher Schuldverhältnisse, die ggf. in der Abt. III des Grundbuchs eingetragen sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Baulasten

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen, das sich auf das Grundstück beziehen muss und das sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen ergibt (§ 83 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW). Mit der Übernahme von Baulasten können Bauvorhaben genehmigt werden, die ohne Baulast unzulässig wären.

Gemäß Auskunft der Stadt Meerbusch wird bescheinigt, dass zu dem Flurstück 523 Baulasten existieren (s. Anlage). Es handelt sich hierbei um Stellplatzbaulasten, die im Rahmen des Verkehrswertgutachtens als wertneutral angesehen werden.

Vorkaufsrecht

Es liegen keine Informationen zu gesetzlichen Vorkaufsrechten vor. Es wird unterstellt, dass für das Bewertungsobjekt keine Vorkaufsrechte gelten.

Mietverträge

Es liegt kein Mietverhältnis vor. Die Wohnung steht leer.

Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch ist die Fläche als Mischgebiet dargestellt.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 Mauritiusstraße, mit Rechtskraft vom 22.06.1983, in Verbindung mit der Gestaltungssatzung Nr. 7 vom 28.02.1984, der für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, folgende Festsetzungen trifft:

Art der baulichen Nutzung	MI Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	GRZ 0,3
Geschossflächenzahl	GFZ 0,7
Geschosszahl	II
Bauweise	nur Hausgruppen zulässig
Baugrenzen	zum Stichweg festgesetzt
Dachneigung	30° bis 40°



Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Baugenehmigung erstattet.

Für die Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität unterstellt.

Geschossflächenzahl Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist in § 20 Abs. 2 BauNVO definiert und gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter „Grundstücksfläche“ (i.S. des § 19 BauNVO) zulässig sind. Die planungsrechtliche GFZ wurde den Unterlagen mit 0,7 entnommen. Die wertrelevante GFZ i.S. des § 5 Abs. 1 ImmoWertV, die vom Baurecht abweichen kann, wurde hier grob überschlägig mit rd. 0,9 ermittelt.

Denkmalschutz Gemäß Internetrecherche unterliegt das Bewertungsgrundstück nicht dem Denkmalschutz.

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine Bodendenkmäler vorhanden sind.

Bodenordnungsverfahren Da im Grundbuch kein entsprechender Hinweis eingetragen ist, wird in dieser Wertermittlung unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist/ keinem Umlegungsverfahren unterliegt.

Altlasten Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Umweltschutz, Untere Boden-schutzbehörde des Rhein-Kreis Neuss, vom 19.09.2024 liegen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Kataster über Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Tatsache, dass über den Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können. Eigene Untersuchungen sind nicht erfolgt und können nur durch einen Spezialgutachter erfolgen.

Im Rahmen dieses Gutachtens wird von einer unbelasteten Fläche ausgegangen.

Wohnungsbindung Gemäß Auskunft der Stadt Meerbusch unterliegt das Bewertungsobjekt keiner Bindung i.S.d. Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen.

Abgabenrechtliche Situation Gemäß Auskunft der Stadt Meerbusch vom 18.09.2024 wird bescheinigt, dass das Grundstück Am Pfarrgarten 23,25 in Meerbusch-Büberich mit zwei Seiten an der Straße „Am Pfarrgarten“ (Hauptzug und Stichstraße zu den Garagen)

liegt und durch diese öffentliche Straße erschlossen ist. Die Erschließungsanlage ist bereits endgültig hergestellt. Die Erschließung des Grundstückes ist somit gesichert.

Bei der Straße Am Pfarrgarten handelt es sich um eine Erschließungsanlage, die bereits erstmalig hergestellt worden ist. Eine Abrechnung gem. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) wurde bereits durchgeführt. Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der Straße sind somit nicht mehr zu zahlen.

Unberührt bleibt das Recht der Stadt Meerbusch, Beiträge für die Unterhaltung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen und Gebühren und Beiträge für sonstige Versorgungseinrichtungen, deren Kosten nicht zum Erschließungsaufwand gem. § 128 BauGB gehören, nach dem jeweils geltenden Kommunalen Abgaberecht (KAG NW) zu erheben.

Der einmalige Kanalanschlussbeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) für das Grundstück Am Pfarrgarten 23,25 wurde bereits bezahlt.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag über die oben benannten Beiträge hinaus noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Ablösebeträge für Stellplätze

Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- Mietverträgenicht vorhanden
- Rechte und Lasten in Abt. IIwertneutral
- BaurechtBodenwert
- Vorkaufsrechtunterstellt nicht vorhanden
- Baulastenwertneutral
- Denkmalschutznicht vorhanden
- Altlastennicht vorhanden
- Abgabenrechtliche Situation.....Es wird davon ausgegangen, dass keine Abgaben mehr zu entrichten sind.

3.3.1 Besonderheiten Wohnungseigentum

Begründung des Wohnungseigentums	<p>1986 laut Teilungserklärung UR Nr. 538/1986 vom 19.03.1986, Notar Dr. Johann Peter Tieves, Düsseldorf</p> <p>Die Eintragungsbewilligung vom 23.09.1986 lag zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gutachtens nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass sich hinsichtlich des Bewertungsobjektes keine Wertrelevanz ergibt. Ggf. sind die Werte anzupassen.</p>
Gemeinschaft der Eigentümer	<p>sechs Wohnungseigentume</p>
Nutzungsregelung	<p>Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerraum.</p>
Sondernutzungsrechte	<p>An Gartenflächen und drei PKW-Abstellplätzen bestehen Sondernutzungsrechte.</p>
Kosten und Lasten	<p>Es wird davon ausgegangen, dass die Sondereigentümer die auf das gemeinschaftliche Eigentum und seine Verwaltung anfallenden Lasten und Kosten im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile tragen.</p> <p>Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 24.05.2023 wurden ab dem Wirtschaftsjahr 2023 die Kosten des Allgemeinstroms nach Personen verteilt.</p>
Erhaltungsrücklage	<p>Der Hausgeldabrechnung 2023 sind keine Angaben über die Höhe der gesamten Erhaltungsrücklage zum 31.12.2023 zu entnehmen. Es wird eine Rücklage in üblicher Höhe unterstellt.</p>
Verwalter	<p>Immobilienverwaltung Höfling, Meerbusch</p>
Hausgeld	<p>rd. 280 EUR monatlich einschl. Heizkostenvorauszahlung lt. Wirtschaftsplan 2024</p>
Sonderumlagen	<p>Gemäß den vorliegenden letzten beiden Protokollen der Eigentümerversammlung wurde kein Beschluss über Sonderumlagen gefasst.</p>

3.4 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadengutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls und gesundheitsgefährdender Stoffe.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung der Anlagen fand nicht statt.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Beschreibungen beruhen auf Angaben aus den Unterlagen, Informationen im Rahmen der Ortsbesichtigung oder Annahmen.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaft von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen.

Gebäudekomplex

2 Mehrfamilienhäuser

3.4.1 Beschreibung des Gebäudes Nr. 25

Gebäudeart

Mehrfamilienhaus, einseitig angebaut

Baujahr

ca. 1986

Konstruktionsart

Massivbauweise, Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Besondere Bauteile

Eingangsstufen, Stahlgeländer, Balkone, Kelleraußentreppe

Grundrissart

Erdgeschoss: Einspanner
Obergeschoss und Dachgeschoss: Zweispänner

Anzahl Wohnungen

5

Außenansicht

Mauerwerk, Verblendstein

Geschossdecken

Stahlbeton

Innenwände

teils massiv, teils Leichtbauweise

Dachform	Paralleldach (Satteldächer)
Dacheindeckung	Betondachsteine
Hauseingang	Haustüranlage mit feststehendem Seitenteil in Leichtmetall mit Lichtauschnitt- und Klingel-/ Briefkastenanlage
Treppenhaus	massive Geschosstreppe mit Natursteinbelag, Stabgeländer mit kunststoffummanteltem Handlauf
Heizung	Gasheizung, Bj. 2002 lt. Protokoll der Eigentümerversammlung vom 15.05.2024
Warmwasser	dezentral über Durchlauferhitzer
Gemeinschaftsraum	Wasch- und Trockenkeller

3.4.2 Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 6 im Haus Nr. 25

Lage	Dachgeschoss links
Aufteilung	2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum, Balkon (nach Süd-Westen ausgerichtet)
Grundrissgestaltung	zweckmäßig
Besonnung/ Belichtung	Wohn- und Schlafräum, Küche und Bad verfügen über ausreichend Tageslicht. Diele und Abstellraum sind innenliegend.
Fenster	Kunststofffenster mit Schall- und Wärmeschutzverglasung
Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Bodenbeläge	Textilbelag in Diele, Wohn- und Schlafräumen, Fliesen in Küche und Bad Betonsteine auf dem Balkon
Wandbeläge	Tapete, Fliesen
Deckenbeläge	Tapete
Sanitäre Installation	Bad mit Dusche, WC und Waschbecken
Elektroinstallation	durchschnittliche Ausführung (baujahrstypisch) mit ausreichend Steckdosen und einem Lichtauslass je Raum
Balkon	Bodenbelag: Betonstein Brüstung: Stahlkonstruktion verglast Überdachung teils in Stahlkonstruktion verglast
Kellerraum	vorhanden

3.4.3 Außenanlagen

Beschreibung	<ul style="list-style-type: none">• übliche Versorgungs- und Entwässerungsanlagen• gepflasterte Bereiche• befestigte Flächen• gärtnerisch gestaltete Bereiche• Einfriedung durch einen Zaun
---------------------	---

3.4.4 Unterhaltungsrückstände

Vorbemerkung	Kleinere Mängel oder Gebrauchsspuren sind in den Wertansätzen enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.
Gemeinschaftseigentum	Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren darüber hinaus keine Unterhaltungsrückstände ersichtlich.
Sondereigentum	Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Unterhaltungsrückstände ersichtlich.

3.4.5 Allgemeinbeurteilung

Fazit	<ul style="list-style-type: none">• durchschnittlicher Unterhaltungszustand• einfache bis mittlere, baujahrstypische Ausstattung• Der Grundriss ist zweckmäßig.• Bisherige Modernisierungsmaßnahmen: Ca. 2002 wurde die Heizung erneuert.• Barrierefreiheit (gem. DIN 18040) ist nicht gegeben ist, da nicht alle Vorgaben dafür erfüllt sind (z.B. Türbreiten).• Der Balkon ist nach Süd-Westen ausgerichtet.
--------------	---

3.4.6 Zubehör

Definition BGB § 97	<p>(1) Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.</p> <p>(2) Die vorübergehende Benutzung einer Sache für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen begründet nicht die Zubehöreigenschaft. Die vorübergehende Trennung eines Zubehörstücks von der Hauptsache hebt die Zubehöreigenschaft nicht auf.</p>
Vorbemerkung	Was nach allgemeinem Verständnis (Verkehrsauffassung) als Zubehör angesehen wird, ist auch Zubehör im Rechtssinne. In Nordrhein-Westfalen wird eine Einbauküche aus Serienanfertigung nicht als Zubehör angesehen gemäß Rechtsprechung.
Vorhandenes Zubehör	nicht vorhanden

3.4.7 Gebäudezeichnungen und Flächen

Aufteilung Die Aufteilung der Wohnung kann der nachfolgenden Bauzeichnung entnommen werden.

Schnitt **Gebäudezeichnungen siehe Original des Gutachtens**

Kellergeschoss

Dachgeschoss

Wohnfläche Die Wohnfläche wurde anhand eines Aufmaßes vor Ort in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit rd. 59 m² ermittelt (s. Berechnungen in der Anlage).

Brutto-Grundfläche Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach den äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl.

Die Brutto-Grundfläche für den Gebäudekomplex wurde grob überschlägig über das Internetportal tim-online.nrw in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit rd. 810 m² ermittelt (s. Berechnungen in der Anlage).

Hinweis Die Flächen dienen nur für diese Wertermittlung und können in den einzelnen Räumen bzw. Gebäuden sowie in der Summe vom Ergebnis eines detaillierten Aufmaßes abweichen. Das Gutachten ist ggf. bei einem abweichenden Ergebnis, das aus einem detaillierten Aufmaß resultiert, anzupassen.

3.4.8 Innenansichten am 24.10.2024

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Fotos abgebildet.

3.5 Sonstiges

Mobiliar

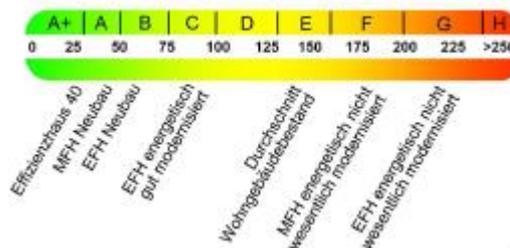
In der Wohnung befindet sich zum Wertermittlungsstichtag eine Einbauküche. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass dies nicht Gegenstand der Bewertung ist.

Energetische Qualität

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), zum 1. November 2020 in Kraft getreten und zum 1. Januar 2024 novelliert, löst drei ältere Richtlinien zur Energieeffizienz in Gebäuden ab und fasst sie zu einem Gesamtwerk zusammen. Das GEG ist Nachfolger der Energieeinsparverordnung. Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Die energetischen Mindestanforderungen an Neubauten sind etwas geringer als in der zuvor geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV). Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Beim Neubau gibt das GEG bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss. Im Neubau spricht das Gebäudeenergiegesetz (GEG) grundsätzlich gegen den Einbau von elektrischen Heizungen. Es wird auf die Austauschpflicht nach § 72 GEG hingewiesen.

Energieausweis

Für das Bewertungsobjekt liegt der Sachverständigen ein Energieausweis vom 16.02.2021 vor, gültig bis 15.02.2031. Demnach liegt der Endenergieverbrauch bei 113,0 kWh/(m²a), welcher der Effizienzklasse D entspricht.



Die energetische Qualität eines Wohngebäudes gewinnt in Zeiten von gesetzlichen Auflagen und hohen Energiekosten immer mehr an Bedeutung.

ESG

Die Nachhaltigkeitsaspekte „Umwelt, Soziales, Unternehmensführung“ oder englisch ESG (Environmental Social Governance) spielen zunehmend eine größere Rolle. Im Bereich der Immobilienbewertung liegt der Fokus auf den Umweltaspekten.

Es ist davon auszugehen, dass die im Energieausweis bzw. in Nachhaltigkeitszertifikaten dokumentierten Angaben sich auf die Immobilienwerte auswirken werden.

Bei der stichtagsbezogenen Verkehrswertermittlung sind die Aspekte in den Wertansätzen impliziert, wie z.B. in den Vergleichskaufpreisen bzw. der Restnutzungsdauer und der Netto-Kaltmiete berücksichtigt.

4 Wertermittlung

4.1 Zur Verfahrenswahl

- Vorbemerkung** Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.
- Ertragswertverfahren** Bei Renditeobjekten, die zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden, wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) ermittelt.
- Die Wertigkeit der gesamten Wohnungs-/ Teileigentume, also der Miteigentumsanteile mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Wohnung/ nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen kann auch durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Wohnungs-/ Teileigentume zum größten Teil als Anlageobjekte gehalten werden und dann vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen.
- Hinzu kommt, dass Wohnungs-/ Teileigentume in vielen Komponenten den Charakter eines Mietobjektes haben. Kaufentscheidungen hinsichtlich eines Wohnungs-/ Teileigentums werden oftmals vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken nicht fern.
- Sachwertverfahren** Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt. Es kann dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Baukosten für die Preisbildung ausschlaggebend sind, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Das Sachwertverfahren ist für Wohnungs- und Teileigentume völlig ungeeignet. Es ist nämlich in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen.
- Vergleichswertverfahren** Für die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentumen bietet es sich an, das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) anzuwenden, denn zahlreiche Eigentumswohnungen werden mit ihrem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen.
- Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, die ein hohes Maß an Streuung und wenig vergleichbare Verkaufsfälle aufweist. Die vom Gutachterausschuss im Rhein-Kreis Neuss vorgenommene Selektion in der Baujahrsgruppe 1975 bis 1996 und Eigentümergemeinschaften bis 10 Wohneinheiten führte für die gesamte Ortslage Büberich zu einem Ergebnis von 10 Kauffällen. Der Durchschnittspreis lag bei ca. 4.400 EUR/ m².
- Aufgrund der schwachen Datenlage erscheint es nicht angemessen, den Verkehrswert aus Vergleichskaufpreisen abzuleiten.

Fazit Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass das Wohnungseigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt hier am sinnvollsten mit dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Das Ergebnis wird mittels Vergleichsfaktoren bzw. über den Immobilienrichtwert plausibilisiert.

Hinweis Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.2 Ertragswertverfahren

Einganggröße des Ertragswertverfahrens Im vorliegenden Fall hängt der resultierende Ertragswert von folgenden Eingangsgroßen ab:

- Objektspezifischer Bodenwert
- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
- Objektspezifische Besonderheiten

Die Rechenformel des Ertragswertverfahrens stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgroßen wie folgt dar:

$$\begin{aligned} & \text{Rohertrag} \\ - & \text{Bewirtschaftungskosten} \\ = & \text{Reinertrag} \\ - & \text{Bodenwertverzinsung} \\ = & \text{Reinertragsanteil der baulichen Anlagen} \\ \times & \text{Barwertfaktor} \\ = & \text{Ertragswert der baulichen Anlagen} \\ + & \text{Bodenwert} \\ = & \text{Vorläufiger Ertragswert} \\ \times & \text{Marktanpassung} \\ = & \text{Marktangepasster vorläufiger Ertragswert} \\ +/- & \text{Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale} \\ = & \text{Ertragswert} \end{aligned}$$

Die Eingangsgroßen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgroßen durchgeführt.

4.2.1 Bodenwertermittlung

Vorbemerkung

Nach § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig durch Preisvergleich zu ermitteln. Dazu bieten sich zwei Verfahren an:

- der unmittelbare Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken und
- der mittelbare Preisvergleich mit geeigneten Bodenrichtwerten.

Grundlage des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen, aus denen der sog. Vergleichswert abgeleitet wird. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Es können zur Ermittlung des Bodenwerts auch geeignete Bodenrichtwerte i. S. des § 196 BauGB herangezogen werden. Die Heranziehung von Bodenrichtwerten wird auch als mittelbarer Preisvergleich genannt.

Die Bodenwertermittlung für das Bewertungsobjekt erfolgt gemäß dem Modell des Gutachterausschusses auf der Grundlage von Bodenrichtwerten.

Beschreibung des Bewertungsgrundstück

Zuschnitt und Topographie:

(Länge, Breite gem. Flurkarte; Höhenpunkte gem. www.tim-online.nrw.de)

Art	Eckgrundstück
Zuschnitt	unregelmäßig
Straßenfront	ca. 14 m
Rückfront	ca. 16 m
Mittlere Tiefe	ca. 39 m
Größe	624 m ²

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss im Rhein-Kreis Neuss hat zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 750 EUR/m² festgestellt. Er bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

Lage und Wert

Gemeinde	Meerbusch
Ortsteil	Büberich
Bodenrichtwertnummer	1666

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl	I-III
Fläche	450 m ²

Dieser Bodenrichtwert dient als Grundlage zur Bodenwertermittlung.

Anpassungen

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind zu berücksichtigen.

Aufgrund der Ausnutzung des Grundstücks erscheint ein Zuschlag von 10 % angemessen. Da es sich um ein Eckgrundstück handelt, wird ein Abschlag von 5 % berücksichtigt.

Bodenwert/ Bodenwertanteil

Der Bodenwertanteil nach Miteigentumsanteil errechnet sich wie folgt:

Bodenrichtwert	750	EUR/m ²
Anpassungsfaktoren		
Ausnutzung	1,10	
Eckgrundstück	0,95	
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	785	EUR/m ²
Fläche	624	m ²
Bodenwert	489.840	EUR
Bodenwert	489.840	EUR
Miteigentumsanteil	114,00	1.000
Bodenwertanteil Wohnung	55.840	EUR

4.2.2 Rohertrag

Tatsächliche Miete

Es liegt kein Mietverhältnis vor. Die Wohnung steht leer.

Marktüblicher Rohertrag

Bei dem marktüblichen, nachhaltig erzielbaren Rohertrag handelt es sich um die Nettokaltmiete, die langfristig erzielt werden kann. Bei der Ermittlung dieser langfristig erzielbaren Miete geht man von den derzeit erzielbaren Mieten aus und berücksichtigt zusätzlich die langfristigen Entwicklungstendenzen.

Die marktübliche Wohnraummieta wird in Anlehnung an den Mietspiegel für die Stadt Meerbusch (Stand 01.12.2021) ermittelt. Demnach liegt die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen der Baujahrsgruppe 1986 bis 1999 in mittlerer Lage zwischen 6,67 EUR/ m² und 12,07 EUR/ m².

Unter Berücksichtigung der konjunkturellen Weiterentwicklung, der Lage, der Größe und Beschaffenheit erscheint ein Ansatz von 14,00 EUR/ m² Wohnfläche angemessen. Dies entspricht einer Netto-Kaltmiete von 826 EUR monatlich und 9.912 EUR p.a.

Mietabweichungen

keine

4.2.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungs- kosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die im Ertragswertverfahren anzusetzenden Bewirtschaftungskosten setzen sich aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Betriebskosten und Mietausfallwagnis zusammen.

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten erfolgt gemäß dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen gemäß Anlage 3 ImmoWertV 2021.

Als Bewirtschaftungskosten im Sinne der ImmoWertV sind gemäß dem Modell des Gutachterausschusses anzusetzen:

- Verwaltungskosten: für die Eigentumswohnung 419 EUR p.a.
- Betriebskosten: Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden.
- Instandhaltungskosten: rd. 13,80 EUR/m² p.a. Wohnfläche
- Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis liegt bei etwa 2 Prozent des Rohertrags.

Die Bewirtschaftungskosten liegen mit rd. 14,4 % in einer Größenordnung, die erfahrungsgemäß für Objekte dieser Art angemessen ist.

4.2.4 Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Alter	Das Gebäude wurde ca. 1986 errichtet und ist zum Wertermittlungsstichtag ca. 38 Jahre alt.
Gesamtnutzungsdauer	Gemäß Modell des Gutachterausschusses beträgt die Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus 80 Jahre.
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades gem. Anlage 2 der ImmoWertV 2021 und der sachverständigen Einschätzung wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 45 Jahren in Ansatz gebracht.

4.2.5 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Vorbemerkung	<p>Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 33 ImmoWertV 2021 der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz wird aus repräsentativen Verkaufspreisen für den jeweiligen Grundstücksmarkt abgeleitet. Der Grundstücksmarkt selbst bestimmt, wie sich eine Liegenschaft verzinst. Gemäß ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke, unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.</p> <p>Der Gutachterausschuss im Rhein-Kreis Neuss weist im Grundstücksmarktbericht 2024 den Liegenschaftszinssatz für vermietetes Wohnungseigentum im Mittel mit 2,5 % aus.</p> <p>Für die Wertermittlung erscheint unter Berücksichtigung der generellen und speziellen Einflussfaktoren, der Lage, der Größe der Eigentümergemeinschaft und Berücksichtigung der Mietsituation ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,26 % angemessen (2,5 x 0,95 x 0,95).</p>
---------------------	--

Bodenwertverzinsung Das Ertragswertverfahren beruht darauf, dass der Reinertrag in einen Anteil für den ewig vorhandenen Boden und einen Anteil für die nur zeitlich befristet vorhandenen baulichen Anlagen aufgespalten wird. Der Bodenanteil am Reinertrag wird als die Verzinsung des in den Boden investierten Kapitals angesehen. Man bezeichnet den Bodenanteil am Reinertrag daher auch als Bodenwertverzinsungsbetrag. Der Bodenwertverzinsungsbetrag ergibt aus der Multiplikation von Bodenwert und Liegenschaftszinssatz ($55.840 \times 2,26 \% = 1.262 \text{ EUR p.a.}$).

Barwertfaktor zur Kapitalisierung Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung stellt im Ertragswertverfahren die Verbindung zwischen dem Gebäudereinertrag und dem Ertragswert der baulichen Anlagen her. Er ist abhängig von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Reinertrags ermittelt.

Marktanpassung Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bereits in den Einzelansätzen berücksichtigt, so dass keine separate Marktanpassung erfolgt.

4.2.6 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Wohnung	
Netto-Kaltmiete monatlich	14,00 EUR/ m ² Wfl.
Wohnfläche/ Anzahl	59 m ²
Rohertrag	9.912,00 EUR p.a.
Verwaltungskosten	419,00 EUR p.a.
Instandhaltungskosten	814,20 EUR p.a.
Mietausfallwagnis	198,00 EUR p.a.
Bewirtschaftungskosten	1.431 EUR p.a.
	14,4%
Reinertrag	8.481 EUR p.a.
Bodenwertverzinsung	1.262 EUR p.a.
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	7.219 EUR p.a.
Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (LZS)	2,26%
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	45 Jahre
Barwertfaktor (LZS, RND)	28,0621
Ertragswert der baulichen Anlagen	202.581 EUR
Ertragswert der baulichen Anlagen gesamt	202.581 EUR
Bodenwertanteil	55.840 EUR
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	258.421 EUR
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.	4.380 EUR/ m² Wfl.
Rohertragsfaktor	26,1
Bodenwertanteil	22%

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wird mit 258.421 EUR ermittelt.

Vergleichsfaktor Bei dem oben ermittelten marktangepassten vorläufigen Ertragswert ergibt sich für die Faktor von rd. 4.380 EUR/ m². Der Gutachterausschuss weist Durchschnittspreise für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum in Meerbusch für die Baujahresklasse 1980-1989 im Mittel mit 3.2800 EUR/ m² aus in einer Spanne von 2.040 EUR/ m² bis 4.880 EUR/ m².

Der hier ermittelte Werte erscheint insbesondere unter Berücksichtigung der Ortslage plausibel.

4.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, die im bisherigen Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Hier sind keine weiteren Aspekte zu berücksichtigen:

4.2.8 Ertragswert

Der Ertragswert wird mit rd. 258.000 EUR ermittelt.

4.3 Plausibilisierung über Immobilienrichtwert

Nachfolgend wird der Vergleichswert des bebauten Grundstücks auf der Basis eines Immobilienrichtwerts (IRW) ermittelt. Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Es handelt sich nicht um das Vergleichsverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss hat Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 aus Kaufpreisen der Jahre 2019- 2023 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Richtwert für den Teilmarkt Wohnungseigentum für den Bereich, in dem auch das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 3.200 EUR/ m² zum 01.01.2024 und ist anhand von Grundstücksmarktbericht und in den örtlichen Fachinformationen veröffentlichten Umrechnungsfaktoren an die Merkmale des Bewertungsobjekts anzupassen. In diesem Mittelwert ist kein Stellplatz enthalten.

Immobilienrichtwertnummer	11007		
Immobilienrichtwert			3.200 EUR/ m²
Eigenschaft	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	1,00
Baujahr	1970	1986	1,10
Wohnfläche	81-120 m ²	59 m ²	1,05
Anzahl der Einheiten	13-65	6	1,10
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Objektspezifisch angepasster Immobilienrichtwert			4.066 EUR/m²
Lageanpassung			1,05
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert rd.			4.270 EUR/m²
Wohnfläche			59 m ²
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			251.930 EUR

Der marktangepasste Immobilienrichtwert beträgt hier rd. 252.000 EUR/ m².

5 Verkehrswert

Definition Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Herangezogenes Verfahren Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Im vorliegenden Fall wurden für das Bewertungsobjekt das Ertragswertverfahren angewendet, da für die statistische Auswertung im Vergleichswertverfahren nicht genügend Kaufpreise zur Verfügung standen. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens wurde plausibilisiert über Vergleichsfaktoren und den Immobilienrichtwert.

Ergebnis Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert für den 114/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in Meerbusch, Gemarkung Büberich, Flur 18, Flurstück 523, Am Pfarrgarten 23, 25, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links, Nr. 6 des Aufteilungsplans zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2024 wie folgt geschätzt:

260.000 EUR
(in Worten: zweihundertsechzigtausend Euro)

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Neuss, 7. November 2024



Monika Vetten-Junggeburth
Von der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

6 Anlagen

6.1 Wohnungsgrundbuch Blatt [REDACTED] (auszugsweise)

siehe Original des Gutachtens

6.2 Baulasten

siehe Original des Gutachtens

6.3 Brutto-Grundfläche

Die Berechnung erfolgt aus

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Fertigmaßen | <input type="checkbox"/> örtlichem Aufmaß |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rohbaumaßen | <input checked="" type="checkbox"/> Bauzeichnungen |
| <input type="checkbox"/> Fertig- und Rohbaumaßen | <input type="checkbox"/> tim-online.nrw |

	Breite	Tiefe	Fläche
Kellergeschoss	14,01 m	14,53 m	203,57 m ²
Kellergeschoss	0,55 m	7,49 m	4,12 m ²
Erdgeschoss	14,01 m	14,53 m	203,57 m ²
Erdgeschoss	0,55 m	7,49 m	4,12 m ²
Erdgeschoss	-7,85 m	1,00 m	-7,85 m ²
Obergeschoss	14,00 m	14,50 m	203,00 m ²
Obergeschoss	0,55 m	10,70 m	5,89 m ²
Obergeschoss	-7,85 m	1,00 m	-7,85 m ²
Dachgeschoss	14,00 m	14,50 m	203,00 m ²
Dachgeschoss	0,55 m	10,70 m	5,89 m ²
Dachgeschoss	-7,85 m	1,00 m	-7,85 m ²
Summe			809,59 m²

6.4 Wohnfläche

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen
 örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

auf der Grundlage von

- wohnwertabhängig
 nach DIN 283
 nach DIN 277
 nach WoFIV
 nach II. BV

Raum	Breite	Putzabzug	Länge	Putzabzug	Faktor	Fläche
Schlafzimmer	3,700 m	0,00 m	0,500 m	0,00 m	0,50	0,93 m ²
Schlafzimmer	4,566 m	0,00 m	0,600 m	0,00 m	0,50	1,37 m ²
Schlafzimmer	3,512 m	0,00 m	0,643 m	0,00 m	1,00	2,26 m ²
Schlafzimmer	4,566 m	0,00 m	1,705 m	0,00 m	1,00	7,79 m ²
Diele	2,359 m	0,00 m	2,003 m	0,00 m	1,00	4,73 m ²
Bad	0,967 m	0,00 m	2,305 m	0,00 m	1,00	2,23 m ²
Bad	1,053 m	0,00 m	2,305 m	0,00 m	0,50	1,21 m ²
Wohnzimmer	5,164 m	0,00 m	3,819 m	0,00 m	1,00	19,72 m ²
Wohnzimmer	5,163 m	0,00 m	0,630 m	0,00 m	0,50	1,63 m ²
Wohnzimmer	1,925 m	0,00 m	2,568 m	0,00 m	1,00	4,94 m ²
Küche	3,563 m	0,00 m	1,783 m	0,00 m	1,00	6,35 m ²
Balkon	2,826 m	0,00 m	1,250 m	0,00 m	0,50	1,77 m ²
Balkon	3,703 m	0,00 m	1,498 m	0,00 m	0,50	2,77 m ²
Abstellraum	0,6 m	0,00 m	0,9 m	0,00 m	0,50	0,27 m ²
Abstellraum	0,703 m	0,00 m	0,9 m	0,00 m	1,00	0,63 m ²
Wohnfläche gesamt						58,59 m²
Wohnfläche gesamt				rd.		59,00 m²