

Amtsgericht Neuss  
Az.: 030 K 017/2024

Datum: 3. Februar 2025  
Az. des Sachverständigen: 24039

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Zwangsversteigerungsverfahren  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
Wohnhaus und Nebengebäuden (gewerbliche Gebäude)  
bebaute Grundstück  
**Bahnhofstraße 31, 41472 Neuss (Holzheim)**

**Kurzbeschreibung:** Wohnhaus (Reihenendhaus), zweigeschossig, teilausgebautes Dachgeschoss, teilunterkellert, rd. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Baujahr ca. 1900, sanierungsbedürftig, Nebengebäude (Lager-/Produktionsgebäude, 1-geschossig, nicht unterkellert, ca. 116 m<sup>2</sup>-Nutzfläche, Baujahr 1970er Jahre, einfacher Zustand), diverse Überdachungen, Grundstücksgröße 1.144 m<sup>2</sup>



**Objektfotos**

Wohnhaus  
/  
Anbauten  
(Dachansichten)



**Umgebungsphotos**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
02.12.2024 geschätzt mit rd.

**262.000,00 €.**

### Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten inkl. 6 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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

**Hauptniederlassung:** Körnerstraße 9, 41564 Kaarst / [www.wertermittlung-steinmann.de](http://www.wertermittlung-steinmann.de)  
Telefon 0 21 31 - 88 64 51 / Telefax 0 21 31 - 88 64 52 / [mail@wertermittlung-steinmann.de](mailto:mail@wertermittlung-steinmann.de)

**Zweigniederlassungen: Duisburg + Langenfeld**

Sittardsberger Allee 154, 47249 Duisburg / Telefon 02 03 - 7 39 97 37  
Johannesstraße 15, 40764 Langenfeld / Telefon 0 21 73 - 2 08 59 01

**Bankverbindung:** Gladbacher Bank AG / IBAN DE84 3106 0181 0023 6210 10 / BIC GENODED1GBM  
**St.-Nr.:** 122/5285/0979

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Grundbuchangaben .....	4
1.3	Angaben zum Auftraggeber und Verfahren .....	4
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
1.6	Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung) .....	7
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
2.1	Umgebung, großräumige Lage .....	8
2.2	Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage .....	8
2.3	Gestalt und Form .....	9
2.4	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
2.5	Privatrechtliche Situation .....	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
2.6.2	Bauplanungsrecht .....	11
2.6.3	Bauordnungsrecht .....	11
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	12
3.2	Wohnhaus .....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	12
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	13
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	13
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	14
3.2.4.1	Erdgeschoss .....	14
3.2.4.2	Ober- / Dachgeschoss .....	14
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	14
3.3	Nebengebäude .....	16
3.4	Außenanlagen .....	16
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>16</b>
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	16
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	16
4.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	17
4.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	17
4.1.2.2	Bewertung des bebauten Grundstücks .....	18
4.2	Bodenwertermittlung .....	18
4.2.1	Bodenwertermittlung des Grundstücks .....	19
4.3	Ertragswertermittlung .....	20
4.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	20
4.3.2	Ertragswertberechnung .....	21
4.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	22
<b>5</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>26</b>



IMMOBILIENGUTACHTER  
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)

6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	26
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	27
6.3	Verwendete fachspezifische Software .....	27
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>27</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden (gewerblich)

Objektadresse: Bahnhofstraße 31, 41472 Neuss

### 1.2 Grundbuchangaben

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.			
Holzheim	461	6			
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Straße	Größe
Holzheim	5	95	Gebäude- und Freifläche	Bahnhofstraße 31	1.144 m <sup>2</sup>

### 1.3 Angaben zum Auftraggeber und Verfahren

Auftraggeber: Amtsgericht Neuss  
 Abteilung 030 K  
 Breite Straße 48  
 41460 Neuss

Auftrag vom 29.08.2024

Verfahren: Zwangsversteigerungsverfahren 030 K 017/2024

### 1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätsstichtag: entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 02.12.2024

Teilnehmer am Ortstermin: die Eigentümer, Rechtsanwaltsvertreter der Antragstellerin sowie der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bauakteneinsicht

- Erhebungen im Ortstermin
- Grundstücksmarktbericht Stadt Neuss
- Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte über [bo-ris.nrw.de](http://bo-ris.nrw.de)
- umbauter Raum Berechnung
- Auskunft aus dem Flächennutzungsplan/Bebauungsplan
- Denkmalliste (Online-Verzeichnis)
- Auskunft über Grundwasserstand
- Kanalausschnitt
- Auskunft nach Umweltinformationsgesetz
- Auskunft über Wohnungsbindung
- Auskunft über Erschließungskosten
- Auskunft aus Baulastenbuch
- Vermessungsskizze und Architektenpläne (Neubau) der Eigentümer
- allgemeine Marktanalyse

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Der Sachverständige wurde bei Vorbereitungsarbeiten für das Gutachten durch Mitarbeiter (Hilfskräfte) unterstützt. Sämtliche Tätigkeiten der Hilfskräfte wurden durch den Sachverständigen überprüft. Der unterschreibende Sachverständige trägt für den Inhalt und das Ergebnis des Gutachtens die volle Verantwortung.

### 1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten - wie regelmäßig in Versteigerungsverfahren - über den aktuellen Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen
- Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- Das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob - und eventuell wie lange - die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen.
- Außerdem soll der Beginn der Mietverträge ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden

- muss, wollen Sie dies umgehend mitteilen
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
  - Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des hier zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen
  - Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
  - Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

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

Anmerkungen:

Die o.g. Auskünfte und Informationen wurden, soweit möglich, eingeholt und im Gutachten entsprechend dargestellt und ggf. in der Wertermittlung berücksichtigt. Die schriftlichen Auskünfte und Bescheinigungen werden dem Gericht zur Akte gereicht.

Innenaufnahmen des Versteigerungsobjekts werden zur Berücksichtigung der Persönlichkeitsrechte des Eigentümers bzw. Mieters lediglich dann angefertigt bzw. veröffentlicht, wenn eine (mündliche) Genehmigung des Berechtigten oder eines entsprechenden Vertreters vorliegt. Die Genehmigung beinhaltet generell lediglich eine Veröffentlichung in einer gedruckten Originalversion des Gutachtens und keine Internetveröffentlichung.

Eine Veröffentlichung der Anlagen in der gedruckten Originalversion des Gutachtens erfolgt in Bezug auf § 45 i.V.m § 63 Urheberrechtsgesetz. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Um eine Verletzung der Urheber- und Persönlichkeitsrechte zu vermeiden, wird allgemein auf eine Veröffentlichung der Anlagen in der Internetversion verzichtet.

#### Bauakte

Die Bauakte des Bewertungsgrundstücks ist bei der Stadtverwaltung lediglich eingeschränkt (ab Bau der Nebengebäude in den 1970er Jahren) vorhanden bzw. auffindbar. Dementsprechend mussten teilweise für die Wertermittlung wesentliche Daten (wie z.B. das Baujahr, Baubeschreibung, Flächenmaße) geschätzt oder aus ungesicherten Recherchen abgeleitet werden. Eine Gewähr für die so ermittelten Angaben kann im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht übernommen werden.

Genehmigungsunterlagen für die nachträglich errichteten Überdachungen liegen nicht vor.

## 1.6 Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	280,59	1.144,00	321.000,00
Summe:			280,59	1.144,00	321.000,00

<b>Objektdaten</b>							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr rechnerisch rd.	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus			120,00	1900	80	32
Gesamtfläche	Gewerbehallen			116,00	1975	60	13

<b>Wesentliche Daten (Ertragswertverfahren)</b>					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	16.800,00	3.192,00 € (19,00 %)	4,50	----	

<b>Ergebnisse</b>	
Liquidationswert:	262.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>262.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	02.12.2024

Angaben zu den weiteren Punkten des Gutachtenauftrages (Kurzform):

Gewerbebetrieb:	Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
Zubehör:	Es ist kein Zubehör vorhanden.
Baubehördliche Beschränkung / Beanstandungen:	keine bekannt
Baulasteintragen:	Es ist keine Baulast vorhanden.
Wohnungsbindung:	Es liegt keine Wohnungsbindung vor.
Beginn der Mietverträge:	Mietverträge sind nicht vorhanden bzw. bekannt.
Altlasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Denkmalschutz:	Es liegt kein Denkmalschutz vor.
Grunddienstbarkeiten zu Gunsten (zu Lasten anderer Grundstücke):	keine bekannt
Erschließungsbeiträge:	erschließungsbeitragsfrei
Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?	ja

**Anmerkung: Die weiteren Ausführungen im Gutachten sind zu beachten.**

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Umgebung, großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Neuss (ca. 162.000 EW) Stadtteil Holzheim (ca. 8.010 EW)
Überörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Die Stadt Neuss, mit einer Nord-Süd und Ost-West - Ausdehnung von jeweils ca. 13 km, liegt in unmittelbarer Nähe (südwestlich) der Landeshauptstadt Düsseldorf. Über die Autobahnen A 44/46 (Aachen - Belgien / Niederlande), A 52 (Mönchengladbach - Venlo, Düsseldorf - Essen), A 57 (Krefeld - Nijmegen, Köln - Ludwigshafen) besteht eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz. Über den Hauptbahnhof Neuss erreicht man schnell den überregionalen Hauptbahnhof Düsseldorf sowie die Flughäfen in Düsseldorf und Mönchengladbach. Der „Central Hafen Neuss“ gilt als Drehscheibe im Binnenschiffsverkehr.

### 2.2 Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Neusser Stadtteil Holzheim.  Nähere Angaben zu Nahverkehr, Bildung, Gesundheit, Einkaufen, Freizeit, Gastronomie und Fernverkehr sind der Anlage 2 zu entnehmen (Points of Interest gemäß vdpResearch).
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen; geschlossene 1-2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren über das normale zonale Maß hinausgehende Einflüsse durch Straßenverkehr und Bahnlinie wahrnehmbar.
Anmerkung:	Die Lage ist durch erheblichen Umgebungslärm betroffen (Straßenverkehr 24 h: ab 55 bis 59 dB(A), Schienenverkehr 24 h: ab 60 bis 64 dB(A), gemäß: <a href="http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de">www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de</a> ).
Qualität der Wohnlage:	Die Qualität der Lage wird als einfache Wohnlage eingeschätzt.
Topografie:	im Wesentlichen eben

## 2.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 1)

Straßenfront: ca. 11 m

mittlere Tiefe: ca. 108 m

Grundstücksgröße:

Flurst.Nr.: 95 Größe: 1.144 m<sup>2</sup>

Bemerkungen: nahezu trapezförmige Grundstücksform,  
Übertiefe

## 2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten, Parkplätze vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung

Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Grundwasser (ohne Gewähr):

Keine Grundwasserschäden erkennbar; eine Grundwasserbetreffenheit liegt nach heutigem Kenntnisstand für das Bewertungsgrundstück nicht vor.

Altlasten:

Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke davon ausgegangen, dass keine Altlasten vorhanden sind. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht angestellt.

## 2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 30.08.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Holzheim, Blatt 461 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Wohnungs-, Zweck- oder Mietbindung:

Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke davon ausgegangen, dass keine Mietbindungen vorhanden sind.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke davon ausgegangen, dass keine Baulasten vorhanden sind.

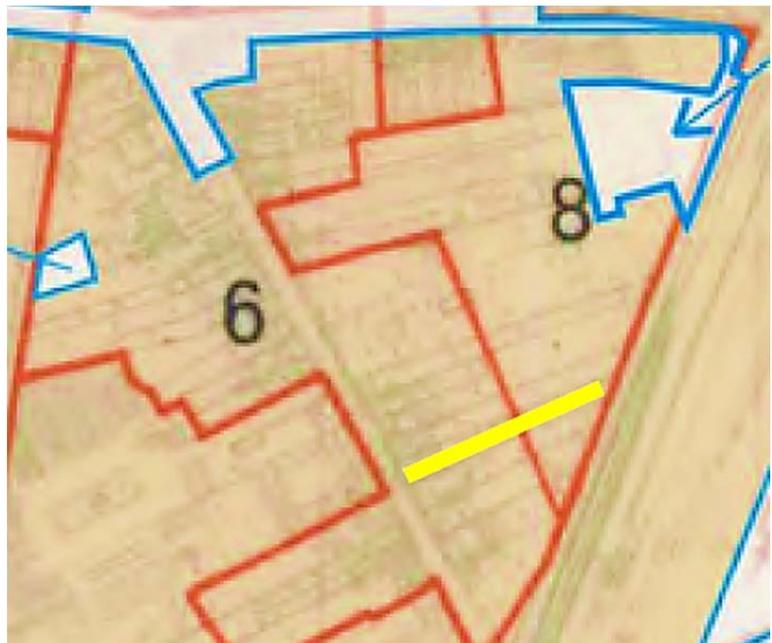
Denkmalschutz:

Gemäß Angaben im Ortstermin und Online-Verzeichnis der bisherigen in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler und Denkmalbereiche wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

## 2.6.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Baustufenplan folgende Festsetzungen:



Nr. 6 (Vorderland, bis ca. 60 m Grundstückstiefe)

Kleingewerbegebiet
II-geschossig
offene Bauweise

Nr. 8 (Hinterland)

Großgewerbegebiet (Industriegebiet)
-------------------------------------

## 2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Vorhaben durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit der Baugenehmigung konnte im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nur eingeschränkt geprüft werden, da eine Bauakte für das Wohnhaus bei der Verwaltung nicht vorhanden ist bzw. eingesehen werden konnte. Wichtige Dokumente, wie z.B. Genehmigungsunterlagen sowie Rohbau- und Gebrauchsabnahmebescheinigung sind somit nicht vorhanden. Durch diesen Sachverhalt können sich zukünftig Schwierigkeiten bei dem Nachweis der Genehmigungslage ergeben. Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

## 2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitrags- und Abgabenzustand: Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird das Grundstück im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke zum Wertermittlungstichtag als erschließungsbeitragsfrei eingeschätzt.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und gewerblichen Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist leer stehend. Zu berücksichtigende Mietverträge sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung (en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der eingeschränkt vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und möglich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Es wird hier auch auf die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 3.2 Wohnhaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Wohnhaus, (Reihenendhaus), 2-geschossig, teilunterkellert, Dachgeschoss teilausgebaut

Baujahr: 1900

Modernisierungen (gemäß Angaben / Erhebungen im Ortstermin:	In den folgenden Bereichen wurden Modernisierungen vorgenommen: Fenster (unterschiedliche Zeitpunkte)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag wird hierfür nicht vorgenommen.
Außenansicht:	Putz

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	<u>Kellerdecke:</u> Gewölbedecke, Ziegelstein <u>Geschossdecke:</u> Holzbalkendecken
Treppen und Treppenhaus:	<u>Kellertreppe:</u> einfache Holzkonstruktion <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion, Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachsteine (Beton) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache, veraltete Ausstattung, teilweise zurückgebaut
Heizung:	Radiatoren, kein Wärmeerzeuger vorhanden
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer

### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.4.1 Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Holzdielen, teilweise Fliesen oder Kunststoff
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Tapete
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Holzzargen mit Holztüren, teilweise aus Glas

<u>WC</u>	Ausstattung:	Stand-WC, Waschbecken
	Elementfarbe:	weiß
	Bodenfliesen:	weiß
	Wandfliesen:	weiß
	Fliesenhöhe (ca.):	1,6 m hoch

<u>Bad</u>	Ausstattung:	Stand-WC, Waschbecken, Badewanne
	Elementfarbe:	rosa
	Bodenfliesen:	weiß
	Wandfliesen:	weiß
	Fliesenhöhe (ca.):	deckenhoch

#### 3.2.4.2 Ober- / Dachgeschoss

Der Innenausbau wurde im Rahmen von Abbruchabsichten weitgehend zurückgebaut.

### 3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Grundrissgestaltung:	eingeschränkt zweckmäßig
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden und Baumängel):	Alterstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungs- bzw. Einzugsrenovierungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt.

Die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Zu beachten ist, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstich-

tag nicht vollständig geräumt war. Dementsprechend waren Möbel und andere Gegenstände in dem Objekt vorhanden, die teilweise die Sicht auf wesentliche Gebäudeteile erschwert oder vollständig verhindert haben. Die Aufzählung erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potentiellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien.

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

- Keller mit erheblichen Rissbildungen (durch fehlerhaft abgestützte / angehobene Kellerdecke)
- Kellermauerwerk mit erheblichen Durchfeuchtungen und Putzschäden
- Innenausbau (mit Elektrik) erheblich zurückgebaut oder einfach und veraltet
- diverse Bauteilöffnungen im Decken- und Dachbereich vorhanden
- Füllungen der Holzbalkendecken und teilweise Holzbalken optisch in einem schlechten Zustand

Allgemeinbeurteilung:

Das Objekt befindet sich in einem dem Baujahr und der Nutzung entsprechend einfachen bis stark vernachlässigten Zustand. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass ein durchschnittliche Marktteilnehmer vor Bezug bzw. Vermietung des Bewertungsobjekts eine umfassende Sanierung durchführen muss. Die Wertermittlung wird zunächst unter der Fiktion erstellt, dass die Sanierungsarbeiten bereits durchgeführt wurden. Die hierfür anfallenden Kosten werden anschließend als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in den Berechnungen in Abzug gebracht.

Anmerkung:

Gemäß Angaben der Eigentümer im Ortstermin wurde der Abbruch des Objekts und anschließender Neubau geplant. Architektenpläne liegen diesbezüglich schon vor.

### 3.3 Nebengebäude

Gewerbliche Gebäude: diverse Anbauten aus den 1970er Jahren in Massivbauweise, Flach- und Pultdächer (einfacher veralteter Zustand)

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Gartenschuppen, verwilderte Gartenanlagen und Pflanzungen, diverse Überdachungen (ohne Genehmigung)

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Bewertungsobjekts (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21) sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das** für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: **die geeignetsten**) **Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

#### Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung).

Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „*gewöhnlichen Geschäftsverkehr*“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

#### 4.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

##### 4.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

#### 4.1.2.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks (gemischt genutztes Grundstück) mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

## 4.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere zonale Lage) **540,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	1.144 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	108 m

#### 4.2.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird das Bewertungsgrundstück fiktiv in Vorder- (bis ca. 60 m Grundstückstiefe = rd. 660 m<sup>2</sup>) und Hinterland (hausnahes Gartenland = 484 m<sup>2</sup>) aufgeteilt. Die jeweiligen Bodenwertansätze werden gemäß Angaben des zuständigen Gutachterausschusses sowie Erfahrungswerten des Sachverständigen geschätzt.

Teilbereich (m <sup>2</sup> )	Bodenrichtwert (€)	Lageanpassung	Tiefen-Anpassung	Hinterland	Ergebnis
660	540	0,95	0,8	1	270.864,00 €
484	540	0,95	1	0,2	49.658,40 €
1144				gesamt	320.522,40 €
				rd.	<b>321.000,00 €</b>

- pauschal geschätzter Lageabschlag
- Grundstückstiefenumrechnungsfaktor gemäß Erfahrungswerten des Sachverständigen und Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Neuss
- Ansatz für hausnahes Gartenland gemäß regionalen Auswertungen

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 insgesamt **321.000,00 €**.

Anmerkung:

Aufgrund einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße (-tiefe) kommt in der Ertragswertermittlung zunächst nur der Bodenwertanteil des Vorderlandes zum Ansatz. Der Wert der Restfläche (Hinterland) wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

### 4.3 Ertragswertermittlung

#### 4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### 4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> ) rd.	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		Wohnfläche	120,00		7,80	936,00	11.232,00
Gewerbehallen		Nutzfläche	116,00		4,00	464,00	5.568,00
Summe			236,00	-		1.400,00	16.800,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der - nach Sanierung - marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>16.800,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (19,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	<b>3.192,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>13.608,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 4,50 % von 271.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	<b>12.195,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>1.413,00 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>15,147</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>21.402,71 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>271.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>292.402,71 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>292.402,71 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>120.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>172.402,71 €</b>

Die Differenz zwischen dem **marktangepassten vorläufigen Ertragswert der baulichen** (und sonstigen) **Anlagen** und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen		21.402,71 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung	-	120.000,00 €
<b>Differenz</b>	=	<b>-98.597,29 €</b>

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks	
– Freilegungskosten	
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))	
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	

<b>Bodenwert (gesamt)</b>	<b>321.000,00 €</b>
<b>Freilegungskosten/-erlöse insg.</b>	<b>– 59.000,00 €</b>
<b>spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert</b> (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 21)	<b>= 262.000,00 €</b>

### 4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohn-/Nutzfläche

Die Flächen wurden durch den Sachverständigen anhand vorliegender Grundrisse mit einem für diese Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeitsgrad überschlägig ermittelt.

#### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Stadt Neuss;
- dem gewerblichen Mietspiegel der IHK Mittlerer Niederrhein
- und Erfahrungswerten sowie Marktanalysen des Sachverständigen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

#### Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (BWK) sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die BWK umfassen insbesondere die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Vom Rohertrag werden jedoch nur die BWK abgezogen, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden nach durchschnittlichen Erfahrungswerten und Veröffentlichungen in der Wertermittlungsliteratur angesetzt.

### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde aus dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses, bundesdurchschnittlichen Auswertungen und Erfahrungswerten des Sachverständigen abgeleitet.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses mit 80 Jahren (Wohnhaus) und 60 Jahren (gewerbliche Nebengebäude) angesetzt, da in diesem Modell die marktgerechten Liegenschaftszinssätze abgeleitet wurden.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

Bei dem ca. 1900 errichteten Wohnhaus wird eine notwendige Sanierung unterstellt. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude (nach Sanierung) der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1900 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude (Wohnhaus) gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Aufgrund der abweichenden Restnutzungsdauer der gewerblichen Nebengebäude (rd. 13 Jahre) kommt in der Ertragswertermittlung eine über den Ertrag überschlägig gewichtete Restnutzungsdauer für das Gesamtgrundstück zum Ansatz (rd. 26 Jahre).

### 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	-120.000,00 €

Die Wertbeeinflussung für die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden/Baumängel) und evtl. zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen für erforderliche (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen wurden nur überschlägig\* berücksichtigt (rd. 1.000 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche). Die angesetzte Wertbeeinflussung soll den potentiellen Einfluss auf den Verkehrswert aus Sicht eines durchschnittlichen Marktteilnehmers unter Berücksichtigung der Gesamtgegebenheiten widerspiegeln und ist daher nicht als Grundlage bzw. Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet.

Anmerkung\*:

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 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Werte in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Für vertiefende Untersuchungen und eine fachgerechte Bauplanung mit Ausschreibung von Leistungen und Bewertung von Angeboten sind entsprechende Sonderfachleute (Architekten, Ingenieure, Planer) zu beauftragen. Hier ist jedoch zusätzlich zu berücksichtigen, dass die im Ertragswertverfahren angesetzten Werte (Mieten, Restnutzungsdauer) und die geschätzte Wertbeeinflussung korrespondieren müssen.

Freilegungskosten	Wertbeeinflussung insg
Freilegungskosten (insgesamt)	-59.000,00 €

Die Freilegungskosten wurden lediglich pauschal geschätzt. Vor einer vermögensmäßigen Disposition ist die Einholung von entsprechenden Kostenvoranschlägen angeraten.

## 5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Liquidationswert orientieren.

Der **Liquidationswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **262.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 mit rd.

**262.000 €**

geschätzt.

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

Kaarst, den 3. Februar 2025

### Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.)

**BauGB:** Baugesetzbuch

**ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**Erbbaurecht:** Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**BetrKV:** Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:** Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:** Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:** Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

**GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

**EnEV:** Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**BewG:** Bewertungsgesetz

**ErbStG:** Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:** Erbschaftsteuer-Richtlinien

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen sowie Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlungen, Sprengnetter Immobilienbewertung, aktualisiert
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung
- [3] Kleiber-digital: Online – Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber

## 6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

## 7 Verzeichnis der Anlagen

**(Anlagen sind in der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten. Die Karten und Grundrisse sind ohne Maßstab bzw. nicht maßstabsgetreu.)**

- Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: LIS-Report (vdpResearch)
- Anlage 3: Grundrisse
- Anlage 4: Verfahrensbeteiligte, weitere Personen- / Firmendaten
- Anlage 5: Informationen und Auskünfte
- Anlage 6: Fotos