



Amtsgericht Neuss
Zwangsversteigerung
Breite Straße 48
41460 Neuss

Salzstraße 30
41460 Neuss

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

Datum: 05.03.2025
Az.: 30 K 018/24

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Neuss, Blatt **17304** eingetragenen **45/10.000 Mit-eigentumsanteils** an dem mit Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage bebauten Grundstück in **41460 Neuss-Hammfeld, Rheinallee 2-11/Görlitzer Straße 9-15**, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss mit Kellerraum und einem Einstellplatz in der Tiefgarage, Rheinallee 4**, im Aufteilungsplan mit Nr. 1/0/5 bezeichnet.



Der Verkehrswert des Wohnungs- und Teileigentums wurde zum Stichtag
13.01.2025 ermittelt mit rd.

190.500,00 €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Kurzbeschreibung Wohnungs- und Teileigentum.....	6
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.5	Privatrechtliche Situation	7
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.6.2	Bauplanungsrecht	8
2.6.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Mehrfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Außenanlagen	12
3.4	Sondereigentum Wohnung und Einstellplatz in Tiefgarage Nr. 1/0/5	12
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	12
3.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand	12
3.4.3	Besondere Bauteile, Zustand des Sondereigentums.....	12
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung.....	15
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks.....	15
4.3.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	15
4.3.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	15
4.3.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungs- und Teileigentums.....	16
4.4	Vergleichswertermittlung.....	17
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	17

4.4.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	17
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts	19
4.4.4	Vergleichswertermittlung Teileigentum auf der Basis eines Richtwerts	20
4.5	Ertragswertermittlung.....	21
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	24
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	24
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	26
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	26
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	26
4.6.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	26
4.7	Risikoabschlag 5%	27
4.7.1	Verkehrswert	28
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	29
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	30
6	Verzeichnis der Anlagen	30
7	Anlagen.....	31

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungs- und Teileigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Rheinallee 4, 41460 Neuss-Hammfeld
Grundbuchangaben:	Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Neuss, Blatt 17304, BV lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Neuss, Flur 4: Flurstück 540 (14.415 m ²), Flurstück 541 (34 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Neuss Zwangsversteigerung Breite Straße 48 41460 Neuss Auftrag vom 20.11.2024 (Datum des Auftragsschreibens), Eingegangen am 27.11.2024.
---------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	13.01.2025 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	13.01.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	23.12.2024; 13.01.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	nur der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.11.2024 • Teilungserklärung Urkundenrolle-Nr. 412/1981 • Bewilligungserklärung Urkundenrolle-Nr. 106/1983 • Bewilligungserklärung Urkundenrolle-Nr. 174/1983 • Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 01.07.1981 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000; • Auskünfte von Fachämtern; • Auskünfte von dem WEG-Verwalter; • Bauzeichnungen (Grundrisse Wohnung, Keller);

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zu dem Gebäude und der Wohnung/Tiefgarage nicht ermöglicht. Die Innenbesichtigung insbesondere der Wohnung/Tiefgarage war somit nicht möglich. Grundlage für die Verkehrswertermittlung sind die Ausführungen in den Bauakten und der äußere Eindruck. Dadurch bedingt können erhebliche Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand der Bewertungsobjekte auftreten.

Aus gegebenem Anlass wird hierzu ein Risikoabschlag in Höhe von 5% zum vorläufigen Verkehrswert angesetzt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Neuss (ca. 162.000 Einwohner); Stadtteil Hammfeld
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Düsseldorf, Neuss, Mönchengladbach <u>Autobahnzufahrt:</u> A52 Düsseldorf-Mönchengladbach, Ausfahrt Neuss; A57 Köln-Krefeld, Ausfahrt Neuss-Hafen.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Stadtrand; mittlere Wohnlage, Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in 500-1.000 m Entfernung vorhanden. Die Verkehrsanbindung zu anliegenden Ortschaften und Städten ist als befriedigend einzustufen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Grundstücksgröße:</u> Flurstück-Nr. 540; Größe: 14.415 m ² Flurstück-Nr. 541; Größe: 34 m ² <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
--------------------------------------	---

2.3 Kurzbeschreibung Wohnungs- und Teileigentum

Siehe Originalgutachten!!

Auszug aus der Flurkarte

Objekt/Lage:	Wohnungs- und Teileigentum (2 Zimmer, Diele, Abstellraum, Bad/WC, Küche) in 6-geschossigem Mehrfamilienwohnhaus (Nr. 1/0/5 im Aufteilungsplan) mit Terrasse und Kellerraum sowie Tiefgaragen-Stellplatz, Rheinallee 4, 41460 Neuss-Hammfeld, Flur 4, Flurstücke 540 + 541.
Beschreibung:	Eigentumswohnung im EG; mit Diele, Abstellraum, Bad/WC, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Terrasse und Kellerraum sowie mit einem Einstellplatz in der Tiefgarage; Nr. 1/0/5 im Aufteilungsplan; Baujahr ca. 1984 (gemäß Bauakte, fiktiv geschätzt); insgesamt ca. 77 m ² Wohnfläche.

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße mit Anlieger- und Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege vorhanden; Parkmöglichkeit vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Fernwärmeheizung, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	teilweise Grenzbebauung der Wohnhäuser/Tiefgarage
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten	nach Auskunft des Amtes für Umweltschutz vom 03.01.25 war das Grundstück Gemarkung Neuss, Flur 4, Flurstück 540 und 541, Rheinallee 2-11 und Görlitzer Straße 9-15, in 41460 Neuss von der archivierten Altablagerung Ne-1107,00 betroffen. Inzwischen sind diese Eintragungen entfernt bzw. gelöscht. Eine wertrelevante Berücksichtigung ist in diesem Gutachten wegen der Geringfügigkeit nicht erforderlich.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.11.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Neuss, Blatt 17304 bezüglich des Flurstücks 540 folgende wertbeeinflussenden Eintragungen: Lfd. Nr. 1: Recht auf Bau, Betrieb und Unterhaltung einer Gebäude-Transformatorstation, verbunden mit einem Nutzungs- und Leitungsverlegungsrecht. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27.04.1983 als beschränkt persönliche Dienstbarkeit, eingetragen am 17.05.1983. Berechtigte sind Stadtwerke Neuss Energie und Wasser GmbH, Neuss. Aufgrund Bewilligung vom 20.01.2010 (UR-Nr. 97/2010 des Notars Dr. Peter Ising in Essen) eingetragen am 29.07.2010.
---------------------------------------	--

Lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur ausschließlichen Nutzung der Versorgungs-, Heiz- und Warmwasserleitungen sowie zu Betrieb und Unterhalt der Übergabestation) für die Saarberg Fernwärme GmbH, Saarbrücken. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27.06.1983, eingetragen am 05.07.1983.

Anmerkung:	Für das Bewertungsobjekt (hier Wohnungs- und Teileigentum) wird eine mögliche Wertminderung aufgrund der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs gesondert wertrelevant berücksichtigt.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Wohnungsbindung:	Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Neuss vom 06.01.2025 besteht für die zu bewertende Eigentumswohnung keine Wohnungsbindung i. S. d. Gesetzes WFNG NRW.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind nach Auskunft der Fachämter nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Neuss vom 16.01.2025 vor. Das Baulastenblatt enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 469 (Rechtskraft 27.11.2014) folgende Festsetzungen: Mi = Mischgebiet GRZ = max 0,8 (Grundflächenzahl) GFZ = max 2,4 (Geschossflächenzahl)

Vollgeschosse nicht festgesetzt, dafür Höhe der Gebäude als OK max. 50,00 m über Straßenoberkannte.

Bauweise nicht festgesetzt.

Sonstiges: zeichnerisch bestehen noch Lärmpegelbereiche (III und IV) sowie überbaubare Flächen mittels Baugrenzen sowie weitere textlichen Festsetzungen.

2.6.3 Bauordnungsrecht

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

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Grundstücke sind mit Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungstichtag vermutlich eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zu dem Gebäude und der Wohnung/Tiefgarage nicht ermöglicht. Die Innenbesichtigung insbesondere der Wohnung/Tiefgarage war somit nicht möglich. Grundlage für die Verkehrswertermittlung sind die Ausführungen in den Bauakten und der äußere Eindruck. Dadurch bedingt können erhebliche Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand der Bewertungsobjekte auftreten. Aus gegebenem Anlass wird hierzu ein Risikoabschlag in Höhe von 5% zum vorläufigen Verkehrswert angesetzt.

3.2 Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, 6-geschossig, unterkellert, Flachdach
Baujahr:	1984 (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk als Vorsatzschale
Erweiterungsmöglichkeiten:	Erweiterungsmöglichkeiten des Wohnungs- und Teileigentums können nur im Rahmen einer Bauvoranfrage bei der Bauaufsichtsbehörde geklärt werden.

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss: Technik- und Gemeinschaftsräume, Kellerräume, Tiefgarage

Erd- und Obergeschosse: Wohnungen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament, Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk mit Wärmedämmung, Beton
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> vermutlich Stahlbeton mit Steinbelag; Stahlgeländer;
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton, Warmdach <u>Dachform:</u> Flachdach
Tiefgarage:	Stahlbetonskelettkonstruktion mit Stützen und einem begrünten Flachdach. Überflutungsventile und beheizte Rampen sind vorhanden. Gemäß Unterlagen mit 205-Kfz-Einstellplätzen.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Fernheizung
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	überdachte Balkone und Terrassen
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug
Besonnung und Belichtung:	ausreichend bis befriedigend
Bauschäden und Baumängel:	im Zuge der Ortsbesichtigung zum Gemeinschaftseigentum keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	im Zuge der Ortsbesichtigung keine festgestellt

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand des Gemeinschaftseigentums ist so weit erkennbar überwiegend gut.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Terrassen, befestigte Stellplatzflächen, Gartenanlagen und Pflanzungen.

3.4 Sondereigentum Wohnung und Einstellplatz in Tiefgarage Nr. 1/0/5

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum Wohnung liegt im Erdgeschoss, Rheinallee Nr. 4.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß der Teilungserklärung rd. 77 m².

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Diele/Flur innenliegend
- Küche gartenseitig gelegen
- Bad/WC innenliegend
- Wohnzimmer/Terrasse gartenseitig gelegen
- Schlafzimmer gartenseitig gelegen
- Abstellraum innenliegend

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut bis ausreichend

3.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zu dem Gebäude und der Wohnung/Tiefgarage nicht ermöglicht. Die Innenbesichtigung insbesondere der Wohnung/Tiefgarage war somit nicht möglich. Eine detaillierte Baubeschreibung liegt zu der Wohnung/Tiefgarage nicht vor. Aus gegebenem Anlass können zu den Raumausstattungen und dem Ausbauzustand dieser Wohnung/Tiefgarage keine Angaben gemacht werden.

3.4.3 Besondere Bauteile, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile: Terrasse

Baumängel/Bauschäden: keine Angaben möglich

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: keine Angaben möglich

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Gemäß den vorliegenden Unterlagen bestehen keine Sondernutzungsrechte.
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentums am Gesamtobjekt (RE): Anhand der vorliegenden Unterlagen keine Abweichungen.
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: Anhand der vorliegenden Unterlagen keine Abweichungen.
Instandhaltungsrücklage:	Nach Angaben der WEG Verwaltung vom 02.01.2025 wird zu dem zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentum wie folgt angemerkt. 1. Instandhaltungsrücklagen aller Wohnungs-/Teileigentume insgesamt zum 31.12.2023 i. H. von 215.537,91 EUR vorhanden. 2. Es sind keine baulichen Maßnahmen geplant. 3. Monatliche Hausgeld für das Wohnungs-/Teileigentum 1/0/5 incl. Heizkosten aktuell 456,00 EUR.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich so weit erkennbar insgesamt in einem guten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 45/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage bebauten Grundstück in 41460 Neuss-Hammfeld, Rheinallee 2-11/Görlitzer Straße 9-15, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss mit Kellerraum und einem Einstellplatz in der Tiefgarage, Rheinallee 4, im Aufteilungsplan mit Nr. 1/0/5 bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag 13.01.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neuss	17304	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Neuss	4	540	14.415 m ²
Neuss	4	541	34 m ²
Fläche insgesamt:			14.449 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21) bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Die Bewertungsverfahren können mit Vergleichskaufpreisen bzw. mit Vergleichsfaktoren durchgeführt werden. Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 9 und § 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist. Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden. Die hier enthaltenen Kaufpreisforderungen müssen jedoch kritisch nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) geprüft werden.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **580,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Kerngebiet, V-X geschossig
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

4.3.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.01.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Mischgebiet, VI geschossig
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	14.449 m ²

4.3.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		=	580,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	580,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	13.01.2025	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	580,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	580,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	580,00 €/m²	
Fläche		×	14.449,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		=	8.380.420,00 € <u>rd. 8.380.420,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2025 insgesamt **8.380.420,00 €**.

4.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungs- und Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentum zugehörigen 45/10.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE).

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	8.380.420,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	8.380.420,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 45/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	37.711,89 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 37.711,89 € <u>rd. 37.712,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 13.01.2025 **37.712,00 €**.

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24-26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge (§ 9 und § 26 ImmoWertV 21) sind dabei zu berücksichtigen. In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichsverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

4.4.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche /WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden. Ein für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

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

Erfahrungswert

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

Zu-/Abschläge

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

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichskaufpreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Neuss bestimmten Richtwerts ermittelt.

Umrechnung des Richtwerts (RW) auf den abgabenfreien Zustand						Erläuterung
Tatsächlicher abgaberechtlicher Zustand des Richtwerts			=	2.550,00	€/m²	
im RW nicht enthaltene Abgaben			+	0,00	€/m²	
abgabenfreier Richtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	2.550,00	€/m²	
Zeitliche Anpassung des Richtwerts						
	Richtwert	Bewertungsobjekt			Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	13.01.2025	x	1,00		
Anpassungen wegen Abweichungen in den Wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen						
Baujahr	1984	1984	x	1,00		
Wohnfläche (m²)		77	x	1,00		
angepasster abgabenfreier Richtwert			=	2.550,00	€/m²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00	€/m²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Richtwertbasis			=	2.550,00	€/m²	
Ermittlung des Vergleichswerts						
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert				2.550,00	€/m²	
Zu-/Abschläge relativ				0,00	€/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert			=	2.550,00	€/m²	
Wohnfläche			x	77,00	m²	
vorläufiger Vergleichswert			=	196.350,00	€	
Zu-/Abschläge absolut				0,00	€	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert			=	196.350,00	€	
Marktanpassungsfaktor			x	1,00		
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert			=	196.350,00	€	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale				0,00	€	
Vergleichswert			=	196.350,00	€	
			rd.	196.400,00	€	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2025 mit rd. **196.400,00 €** ermittelt.

4.4.4 Vergleichswertermittlung Teileigentum auf der Basis eines Richtwerts

In dem Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Neuss des Gutachterausschusses, wurde für die Lage des Bewertungsobjekts ein mittlerer Richtwert in Höhe von ca. 11.750,- Euro pro Stellplatz angegeben. Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis des vom Gutachterausschuss angegebenen Richtwerts ermittelt.

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
Mittlerer Vergleichskaufpreis / Richtwert	= 11.750,00 €	
Zu-/Abschläge für das Bewertungsobjekt	- 350,00 €	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 11.400,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 11.400,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 11.400,00 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 11.400,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 0,00 €	
Vergleichswert	= 11.400,00 € rd. <u>11.400,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 13.01.2025 mit rd. **11.400,00 €** ermittelt.

Vergleichswert Wohnungseigentum = rd. **196.400,00 €**

Vergleichswert Teileigentum = rd. **11.400,00 €**

Vergleichswert Wohnungs- und Teileigentum = rd. **207.800,00 €**

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 27 ImmoWertV 21)

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

Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV 21)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 21)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung				Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete			
				Nutzung/Lage	(m²)	(Stck)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)	
Wohnungseigentum				Wohnung Nr. 1/0/5	77,00		9,00	693,00	8.316,00	€
Teileigentum				Kfz-Stellplatz 1/0/5		1,00		60,00	720,00	€
Summe					77,00		9,00	753,00	9.036,00	€
Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)									9.036,00	€
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)										
20,00	% (der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)							-	1.807,20	€
jährlicher Reinertrag								=	7.228,80	€
Reinertragsanteil des Bodens										
2,50	% von	37.712,00	€ (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)					-	942,80	€
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen									6.286,00	€
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)										
p =	2,50	% Liegenschaftszinssatz								
n =	39	Jahren Restnutzungsdauer						x	24,730	
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen									155.452,78	€
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)								+	37.712,00	€
vorläufiger Ertragswert								=	193.164,78	€
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale								-	0,00	€
Ertragswert									193.164,78	€
								rd.	193.200,00	€

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde von mir aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungs- und Teileigentum 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 zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentum vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und ggf. aus dem Mietpiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

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

eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 ImmoWertV 21. Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **einem vergleichbaren Richtwert** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 beigemessen.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a)	× 1,00 (b)	= 1,000 und
das Vergleichswertverfahren das Gewicht			= 1,000 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[193.200,00 € x 1,000 + 207.800,00 € x 1,000] ÷ 2,000 = rd. **200.500,00 €**.

Vorläufiger Verkehrswert	rd. 200.500,00 €
---------------------------------	-------------------------

4.7 Risikoabschlag 5%

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zu dem Gebäude und der Wohnung/Tiefgarage nicht ermöglicht. Die Innenbesichtigung insbesondere der Wohnung/Tiefgarage war somit nicht möglich. Grundlage für die Verkehrswertermittlung sind die Ausführungen in den Bauakten und der äußere Eindruck. Dadurch bedingt können erhebliche Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand der Bewertungsobjekte auftreten. Aus gegebenem Anlass wird hierzu ein Risikoabschlag in Höhe von 5% zum vorläufigen Verkehrswert angesetzt.

Vorläufiger Verkehrswert	rd. 200.500,00 €
---------------------------------	-------------------------

Risikoabschlag 5%	rd. - 10.000,00 €
--------------------------	--------------------------

Verkehrswert	rd. 190.500,00 €
---------------------	-------------------------

4.7.1 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 45/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage bebauten Grundstück in 41460 Neuss-Hammfeld, Rheinallee 2-11/Görlitzer Straße 9-15, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss mit Kellerraum und einem Einstellplatz in der Tiefgarage, Rheinallee 4, im Aufteilungsplan mit Nr. 1/0/5 bezeichnet,

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch Neuss	Blatt 17304	lfd. Nr. 1
Gemarkung Neuss	Flur 4	Flurstücke 540, 541

wird zum Wertermittlungstichtag 13.01.2025 mit rd.

190.500,00 €

in Worten: einhundertneunzigtausendfünfhundert Euro

geschätzt. Der ermittelte Verkehrswert in Höhe von **190.500,00 €** entspricht bei einer Wohnfläche von 77 m² einem Quadratmeterpreis von rd. 2.474,00 €/m² (inkl. TG-Stellplatz).

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

Neuss, den 05.03.2025

gez. Dipl.- Ing. Miodrag Grdic

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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

WertR:

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

BGB:

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

EnEV:

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

WoFIV:

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

BetrKV:

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

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962)

ZVG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Kleiber-Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2023, Reguvis GmbH
- [3] Schwirley: Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, Praxishandbuch, 3. Auflage 2016, Bundesanzeiger Verlag

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 (hier nicht im Maßstab) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotodokumentation
- Anlage 5: Grundrisse Wohnung, Keller und Tiefgarage

7 Anlagen

- Anlage 1:** Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2:** Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3:** Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 (hier nicht im Maßstab) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4:** Fotodokumentation
- Anlage 5:** Grundrisse Wohnung, Keller und Tiefgarage