

 Sachverständigenbüro Mosdzien /// Rosenweg 19 /// 41542 Dormagen

Amtsgericht Neuss

Breite Straße 48

41460 Neuss



DIPL.-ING. (FH) SABINE MOSDZIEN

ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE (IHK Mittlerer Niederrhein) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ihr Zeichen
030 K 030/21

Mein Zeichen
SM 12/22

Datum
04.01.2023

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über ein Wohnungseigentum in 41462 Neuss (Weißenberg), Am Hohen Weg 4



Foto – Mehrfamilienwohnhaus

(Lage Wohnungseigentum Nr. 4)

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 114,36/1.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 41462 Neuss (Weißenberg), Am Hohen Weg 4 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung im Obergeschoss rechts sowie der Loggia Nr. 4 und dem Kellerraum mit gleicher Nummer

Grundbuch	Neuss	Kataster	Gemarkung Neuss
Blatt	31892	Flur	53
Lfd. Nr.	1	Flurstück	1067

Der Verkehrswert wird ohne Berücksichtigung des Rechts, eingetragen in Abt. II des Grundbuchs von Neuss, Blatt 31892, lfd. Nr. 3, zum Wertermittlungstichtag 03.11.2022 geschätzt mit

rd. 115.000,00 €

Hinweis: Das Gemeinschaftseigentum konnte nicht abschließend besichtigt werden.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
<u>Zusammenfassung (2 Deckblätter)</u>	1
<u>Inhaltsverzeichnis (3 Seiten)</u>	3
1. <u>Verkehrswertdefinition</u>	6
2. <u>Allgemeine Angaben</u>	8
2.1 Bewertungsobjekt	8
2.2 WEG-Verwalter, Eigentümergemeinschaft, Hausgeld	8
2.3 Auftraggeber	9
2.4 Auftrag und Auftragsabwicklung	9
2.5 Kurzbeschreibung	10
3. <u>Grund- und Bodenbeschreibung</u>	11
3.1 Vorbemerkung	11
3.2 Lage	11
3.2.1 Großräumige Lage	11
3.2.2 Kleinräumige Lage	13
3.3 Größe und Form	15
3.4 Erschließung, Baugrund etc.	15
3.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	16
3.5.1 Privat-rechtliche Situation	16
3.5.2 Öffentlich-rechtliche Situation	18
3.5.2.1 Baulasten und Denkmalschutz	18
3.5.2.2 Bauplanungsrecht	18
3.5.2.3 Bauordnungsrecht	19
3.5.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	19
3.6 Derzeitige Nutzung	20
3.7 Wirtschaftliche Nachfolgenutzung	20

4.	<u>Beschreibung des Gemeinschaftseigentums</u>	21
4.1	Vorbemerkungen	21
4.2	Mehrfamilienwohnhaus	22
4.3	Außenanlagen	30
4.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	31
4.5	Allgemeinbeurteilung der Gesamtanlage	33
5.	<u>Sondereigentum</u>	34
6.	<u>Verkehrswertermittlung</u>	37
6.1	Grundbuch- und Katasterangaben	37
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	37
6.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	39
6.4	Bodenwertermittlung	40
6.5	Ertragswertermittlung	44
6.6	Vergleichswertermittlung	49
6.7	Verkehrswert	51
7.	<u>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</u>	55
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	55
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur, Unterlagen und Informationen	57
7.2.1	Wertermittlungsliteratur	57
7.2.2	Objektbezogene Unterlagen und Informationen	58
7.2.3	Verwendete fachspezifische Software	59
8.	<u>Stempel, Unterschrift, Urheberrecht</u>	60

Anlagen (nur im Originalgutachten)

Anlage 1	Übersichtskarte	M. ~ 1: 100.000
Anlage 2	Stadtplan	M. ~ 1: 10.000
Anlage 3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	- ohne Maßstab -
Anlage 4	Abgeschlossenheitspläne (2 Seiten)	- ohne Maßstab -
Anlage 5	Planskizze zu den Sondernutzungsrechten SNR 1 und SNR 2	- ohne Maßstab -

1. Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert ist in §194 BauGB (Baugesetzbuch) wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Mit anderen Worten:

„Der Verkehrswert ist der im nächsten Verkaufsfall am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis.“

oder

„Der Verkehrswert ist der Preis, den ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer unter Berücksichtigung aller objektspezifischen Eigenschaften des Grundstücks am Wertermittlungstichtag durchschnittlich bereit zu zahlen ist.“

oder

„Wert für Jedermann“

oder

„Wert für Dritte“.

Der Verkehrswert, der als genauer Preis festzulegen ist, bezieht sich immer auf einen bestimmten Stichtag. Hierbei handelt es sich um einen Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf einem freien Markt zustande kommt. Rechtliche Gegebenheiten, privat-rechtlicher sowie öffentlich-rechtlicher Natur, sind in ihrem Werteinfluss zu berücksichtigen. Die tatsächlichen Eigenschaften beziehen sich auf das Grundstück als solches mit seinen Eigenschaften (Größe, Lage, Baugrund etc.) und die sonstige Beschaffenheit u.a. auf Zustand und Eigenschaften der baulichen Anlagen und Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten. Mit dem sonstigen Gegenstand sind andere Rechtsformen als Volleigentum an einem Grundstück bezeichnet, beispielsweise grundstücksgleiche Rechte wie Wohnungseigentum oder Erbbaurecht. Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse dürfen nicht berücksichtigt werden. Hierbei handelt es sich beispielsweise um ein außergewöhnliches Kaufinteresse eines Vertragspartners oder um einen Verkauf unter Verwandten.

2. Allgemeine Angaben

2.1 Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum

Objektadresse: Am Hohen Weg 4
41462 Neuss

Grundbuchangaben: Wohnungsgrundbuch von Neuss
Blatt 31892

Katasterangaben:	Gemarkung	Neuss
	Flur	53
	Flurstück	1067

2.2 WEG-Verwalter, Eigentümergemeinschaft, Hausgeld

WEG-Verwalter (ab 07/2022): ...
...
...
...

Eigentümergemeinschaft: 6 Wohnungseigentume

Monatliches Hausgeld: 120,00 €

Anmerkung: Die Höhe des Hausgeldes wurde von der Miteigentümerin mitgeteilt. Ein aktueller Wirtschaftsplan konnte nicht zur Verfügung gestellt werden.

2.3 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Neuss
Breite Straße 48
41460 Neuss

2.4 Auftrag und Auftragsabwicklung

Auftragsdatum: 05.08.2022

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung in einem Zwangs-
versteigerungsverfahren zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 03.11.2022

Qualitätsstichtag: 03.11.2022

Ortstermin: 03.11.2022

Teilnehmer am Ortstermin: die Eigentümer, die Mieterin nebst Söhne
und Schwiegertochter und die Sachver-
ständige

2.5 Kurzbeschreibung

Vermietete Eigentumswohnung in 41462 Neuss, Am Hohen Weg 4; Baujahr ca. 1967. Das Sondereigentum im Obergeschoss rechts besteht aus einer Wohnung mit Diele, Küche, Bad, Wohnraum, Schlafzimmer, Loggia und Kellerabstellraum. Die wohnwertabhängige Wohnfläche inkl. anteiliger Loggiafläche beträgt rd. 58 m².

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Vorbemerkung

Die Sachverständige hat im Jahr 2018 das verfahrensgegenständliche Wohnungseigentum Nr. 4 bereits schon einmal bewertet. Auf einige seinerzeit eingeholten Informationen und Auskünfte wird bei der Grund- und Bodenbeschreibung daher Bezug genommen.

3.2 Lage

3.2.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Rhein-Kreis Neuss

Kommunalprofil Neuss: * Regierungsbezirk Düsseldorf
(31.12.2021)

* Gemeindetyp kleine Großstadt

* Fläche insgesamt 9.952 ha

* Bevölkerungsstand	
Neuss insgesamt	152.731

Überörtliche Anbindung/Entfernungen:

Neuss mit 28 statistischen Bezirken am linken Niederrhein gegenüber von Düsseldorf gelegen ist die größte Stadt des Rhein-Kreis Neuss.

Nächstgelegene größere Orte bzw. Städte sind u.a. Grevenbroich, Meerbusch, Mönchengladbach sowie Köln und die Landeshauptstadt Düsseldorf.

Neuss zählt zu den ältesten Städten Deutschlands mit einer über 2000jährigen Geschichte.

Die Wirtschaft ist geprägt vom Industriehafen, dem verarbeitenden Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe. Im Hafen befindet sich die Ölmühle sowie Massengut- und Containerumschlag. Gewerbegebiete liegen im Hammfeld und im Süden der Stadt.

Neuss zeichnet sich durch seine Nähe zum Flughafen Düsseldorf aus. Es liegt an der Bahn- und S-Bahnstrecke Mönchengladbach-Düsseldorf und zudem beginnen hier die Erft- und die Regio-bahn. Die Buslinien der Stadtwerke Neuss, die Stadt-, Straßen- und Rheinbahn sichern die kurzfristige Erreichbarkeit aller Stadtbezirke sowie umliegender Ortschaften.

Neuss zeichnet sich durch Theater, Museen und viele Sehenswürdigkeiten aus, von denen das Quirinus-Münster zu Ehren des Schutzpatrons Quirinus von Neuss als Wahrzeichen der Stadt gilt. Es handelt sich um eine der bedeutendsten spätromanischen Kirchen am Niederrhein. Weiterhin befinden sich das Vogt- und das Zeughaus und das 1603 erbaute Bürgerhaus mit der schönsten und besterhaltenen Hausfassade im Stadtgebiet „Em Schwatte Päd“ in der Innenstadt.

Wichtigste Bestandteile der grünen Lunge von Neuss sind das Jröne Meerke, der Alte und Neue Stadtgarten sowie der Rosengarten, die neben weiteren Grünflächen als Erholungsanlagen gelten.

3.2.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Nordwesten von Neuss im Stadtteil Weißenberg. Die Entfernung zur Neusser Innenstadt beträgt rd. 3 km und zum Hauptbahnhof ca. 2 km.

Einige wenige Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Haltestellen der Stadtbuslinien befinden sich auf der Gladbacher Straße und der Römerstraße und somit nicht in unmittelbarer Nähe.

Insgesamt verfügt das Bewertungsobjekt über eine stadtnahe Lage mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss (Anschlussstelle Kaarst-Holzbüttgen) der A 57 mit Anbindung an die A 46 (Autobahndreieck Neuss-West) und die A 52 (Autobahnkreuz Kaarst) ist ca. 2,5 km entfernt.

Einen guten Überblick über die direkte Lage bietet auch das Satellitenbild des Internetportals maps.google.de.

Wohnlage: einfache bis mittlere Wohnlage

Anmerkung: Bezüglich der Wohnlagenqualifizierung wird auch auf den „Übersichtplan der Wohnlagenklassen in Neuss“ im Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hingewiesen.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße im Bereich des Bewertungsobjektes: II-III-geschossige offene Wohnbebauung mit individueller Bebauung sowie Geschossbauten

Immissionen: normal für Stadtlage

Topographische Grundstückslage: eben

3.3 Größe und Form (vgl. Anlage 3)

Grundstücksgröße: 657 m²

Zuschnitt: rechteckige Grundstücksform

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße, Zone 30

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert,
beidseitig Gehwege

*Anmerkung: Die Zuwegung erfolgt über einen mit
Betonplatten befestigten Fußweg (öffent-
licher Weg).*

Höhenlage zur Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungslei- Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher
tungen und Abwasserbeseiti- versorgung, Kanal-, Kabel- und Telefon-
gung: anschluss

*Anmerkungen: Insoweit der Kabelanschluss genutzt wer-
den möchte ist dies direkt mit dem Anbie-
ter zu vereinbaren.*

Grenzverhältnisse, nachbar- Das angrenzende Grundstück „Am
liche Gemeinsamkeiten: Hohen Weg 6“ dient im Bereich des
Grenzabstandes als Fluchtweg für die
Räumlichkeiten im Kellergeschoss/ Sou-
terrain des Wohnungseigentums Nr. 1.

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Grund

Anmerkungen: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Die Sachverständige hat eine Auskunft aus dem Kataster der Altablagerungen und Altstandorte beim Umweltamt des Rhein-Kreis Neuss eingeholt.

Demnach liegen für das Grundstück Gemarkung Neuss, Flur 53, Flurstück 1067 keine Eintragungen über Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder Bodenverunreinigungen vor.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

3.5.1 Privat-rechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen in Abteilung II des Grundbuchblattes 31892: II/3 (Ild. Nr. 1 des BV): „Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neuss, 30 K 32/21). Eingetragen am 04.01.2022.“

Anmerkungen: Mehrere Verfahren wurden mit Beschluss vom 05.12.2022 verbunden und unter dem Aktenzeichen 030 K 030/21 fortgeführt.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben in dieser Wertermittlung im Rahmen des anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens weisungsgemäß zunächst unberücksichtigt.

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet werden können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese bei der Verteilung des Erlöses berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Wohnungsbindung: Es besteht keine Belegungs- und Mietbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) oder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG-NRW).

nicht eingetragene Rechte und Lasten/Mietverhältnisse: Es besteht ein Mietverhältnis.

Das Wohnungseigentum ist mit Mietvertrag vom 12.09.2017 beginnend mit dem 15.09.2017 auf unbestimmte Zeit vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt ab dem 01.09.2019 485,00 € zzgl. 105,00 € Nebenkosten.

3.5.2 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Es besteht keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Neuss.

Denkmalschutz:

Auf Grund des Baujahres des Gebäudes, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

W (Wohnbaufläche)

Planungsrecht:

Gemäß Recherche auf der Internetseite der Stadt Neuss ist für den Bereich des Bewertungsobjekts kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich entsprechend Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Umfeld des Bewertungsobjekts entspricht dem Charakter eines reinen Wohngebiets i.S.d. § 3 BauNVO. Die vorhandene bauliche Nutzung stellt hierin eine übliche und wirtschaftliche Nutzung dar.

3.5.2.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der im Jahr 2018 eingesehenen Bauakte durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauunterlagen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nahezu abschließend geprüft werden.

Anmerkung:

Der Sachverständigen wurde auf Anfrage am 04.10.2022 telefonisch vom Bauaufsichtsamt der Stadt Neuss mitgeteilt, dass nach 2018 keine weiteren Anträge etc. in der Bauakte archiviert wurden.

3.5.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021

beitragsrechtlicher Zustand: Für das Grundstück ist kein Erschließungsbeitrag und kein Kanalanschlussbeitrag mehr zu entrichten.

Anmerkungen: Der beitragsrechtliche Zustand wurde der Sachverständigen im Jahr 2018 schriftlich mitgeteilt.

Evtl. zu einem späteren Zeitpunkt zu entrichtende Beiträge für die Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) bleiben hiervon unberührt.

3.6 Derzeitige Nutzung

Es besteht eine Wohnnutzung.

3.7 Wirtschaftliche Nachfolgenutzung

Die wirtschaftliche Nachfolgenutzung ist eine Wohnnutzung.

4. Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

4.1 Vorbemerkungen

Die Sachverständige hat im Jahr 2018 das verfahrensgegenständliche Wohnungseigentum bereits schon einmal bewertet. Auf einige seinerzeit eingeholten Informationen und Auskünfte (u.a. Bauakteneinsicht bei der Stadt Neuss) wird bei der Gebäudebeschreibung daher Bezug genommen.

Weiterhin sind für die Gebäudebeschreibung die Feststellungen und Mitteilungen der Eigentümer im Rahmen der Ortsbesichtigung, die Mitteilungen der Miteigentümerin und des WEG-Verwalters. Protokolle von Eigentümerversammlungen bzw. ein Beschlussbuch konnten nicht zur Verfügung gestellt werden.

Das Gebäude und die 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 Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Es wird darauf hingewiesen, dass in dieser Wertermittlung nur die Objektbesonderheiten (z.B. Schäden) berücksichtigt sind, die bei der Objektbesichtigung ohne bauteilzerstörende Eingriffe erkannt wurden. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen (z.B. Fenster) und der technischen Ausstattungen und Installationen (Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Mehrfamilienwohnhaus

Vorbemerkung: Eine abschließende Besichtigung des Mehrfamilienwohnhauses war am Orts-termin nicht möglich.

Art des Gebäudes, Baujahr, Modernisierung/Instandhaltung, Barrierefreiheit, Aufteilung

Art des Gebäudes: II-geschossiges freistehendes Mehrfamilienwohnhaus mit Satteldach, das Gebäude ist voll unterkellert

Baujahr: ca. 1967

Anmerkung: Der Ausbau der beiden Wohnungen im Dachgeschoss sowie die Nutzungsänderung von zwei Kellerräumen zu Wohnräumen wurde 2004 genehmigt. Die Bescheinigung zur abschließenden Fertigstellung wurde am 11.01.2012 erteilt. Entsprechend der (älteren) Ausstattungsmerkmale kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnungen im Dachgeschoss und die Nutzungsänderung der Kellerräume schon deutlich früher erfolgt ist.

Maßnahmen:	2008 bis 2018	Einbau neuer isolierverglaster Fenster
	ca. 2011	Einbau einer Rückstauklappe
	ca. 2018	Einbau einer neuen Haustüranlage mit integrierten Briefkästen

Anmerkung: Die vorstehenden Maßnahmen nebst Zeitpunkt des Einbaus wurden von der Miteigentümerin mitgeteilt.

Die Rückstauklappe befindet sich unterhalb der Kellertreppe im Kellergeschoss.

Bezüglich weiterer Maßnahmen wird auf die Beschreibung des Sondereigentums hingewiesen.

Aufteilung in Wohnungseigentum:	2005
---------------------------------	------

Anmerkung: Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde 2004 erteilt.

Barrierefreiheit:	Das Gebäude verfügt über keine Barrierefreiheit:
-------------------	--

- kein barrierefreien Zugang
- keine Türöffnungen von 90 cm Breite
- keine ausreichende Bewegungsfläche in einigen Räumen
- behindertengerechte Nachrüstung kaum möglich

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) und Außenansicht etc.

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente (Stampfbeton)
Wände:	Mauerwerk in unterschiedlichen Ausführungen
Geschossdecken:	Stahlbeton
Hauseingang:	Aluminiumtüranlage mit feststehendem Seitenelement und Lichtauschnitten, Klingel- und Briefkastenanlage
Hauseingangsbereich/ Treppenhaus/Flure:	Boden Kunststeinbelag Wände überwiegend Mauerwerk Decke Putz mit Anstrich Fensterband Glasbausteine
Treppen:	Stahlbeton mit Kunststeinbelag; Geländer Stahl-/Holzkonstruktion
Loggien:	Betonplatten; Geländer Stahl-/Holzkonstruktion
Außenansicht:	Mauerwerksverblendung

Allgemeine technische Ausstattung

Wasserinstallation: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation: Ableitung in das kommunale Abwassernetz der Stadt Neuss

Elektroinstallation: normale Ausstattung

Heizung: Gasetagenheizung

Warmwasseraufbereitung: dezentral über Strom

Energieausweis: Der Sachverständigen wurde von der Mit-eigentümerin der Energieausweis vom 05.12.2022 (gültig bis 04.12.2032) zur Verfügung gestellt. Obwohl dieser erst nach dem Wertermittlungstichtag 03.11.2022 erstellt wurde, werden die wesentlichen Inhalte hier mitgeteilt. Begründet wird dies damit, dass der neu erstellte Energieausweis auf den Zustand am Wertermittlungstichtag 03.11.2022 abstellt.

Es handelt sich um einen verbrauchsorientierten Energieausweis, der den Endenergieverbrauch für das Gebäude „Am Hohen Weg 4“ mit 169 kWh (m²•a) angibt. Der Primärenergieverbrauch beträgt 186 (m²•a).

Es werden Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung wie folgt gegeben:

1. Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich.
2. Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhandener Warmwasserleitungen sowie Armaturen.
3. Energetische Modernisierung der Fassade bzw. Einsatz zusätzlicher Wärmedämmverbundsysteme (gem. GEG), soweit noch nicht erfolgt.
4. Nachträgliche Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke (gem. GEG), soweit noch nicht erfolgt.
5. Durchführung eines hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage.
6. Einsatz erneuerbarer Energien für Heizung/Warmwasserbereitung.
7. Nachträgliche Dämmung von Heizkörpernischen, soweit technisch durchführbar.

Es wird ergänzend mitgeteilt, dass der Energieausweis ohne Durchführung eines Ortstermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch erstellt wurde. Bezüglich der Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen wird ein Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater empfohlen.

Die Sachverständige schließt sich der vorgenannten Empfehlung an da in den einzelnen Wohnungen sich teilweise sehr alte Gasetagenheizungen befinden.

Keller

Böden:	Kunststeinfliesen, Betonestrich
Wände:	Mauerwerk und Putz mit Anstrich
Decken:	Beton mit Anstrich
Türen:	Metall mit Stahlzargen
Kellerfenster:	Stahlfenster mit Mäuseschutzgitter
Kellerabstellräume:	Holzplattenabtrennungen
Gemeinschaftsräume:	Uhrenraum, Waschküche

Dach

Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Holz
Dacheindeckung:	Dachziegel
Dachentwässerung:	Zinkrinnen und -rohre

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Loggien
Besondere Einrichtungen:	keine

Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	gut bis befriedigend
Baumängel/Bauschäden:	Am Ortstermin waren deutliche Schäden an der Eingangsüberdachung und den Loggien in Form von Betonabplatzungen sowie Korrosionen an der Bewehrung erkennbar. Diese Bauteile sind sanierungsbedürftig.

Im Souterrain des Wohnungseigentums Nr. 1 wurde am Ortstermin auf Feuchtigkeitsschäden im Raum gartenseitig hingewiesen. Bei den Außenwänden des Mehrfamilienwohnhauses handelt es sich um Gemeinschaftseigentum, so dass die Eigentümergemeinschaft für diesbezügliche Schäden und Mängel verantwortlich ist.

Des Weiteren wurde am Ortstermin festgestellt, dass eine Bohrung in einem ausgebauten Raum im Souterrain durch die Bodenplatte in das Erdreich vorgenommen wurde. Worum es sich bei dieser Maßnahme handelt konnte nicht festgestellt werden.

Bei der Bodenplatte handelt es sich um Gemeinschaftseigentum, so dass möglicherweise der Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 1 von der Eigentümergemeinschaft zur ordnungsgemäßen Wiederherstellung der Bodenplatte aufgefordert. Eine diesbezügliche abschließende Klärung ist der Sachverständigen nicht möglich, da es sich um eine Rechtsfrage handelt.

Instandhaltung/Instandsetzung: Dem Eindruck am Ortstermin entsprechend wurden Maßnahmen im Rahmen der üblichen Instandhaltung durchgeführt. Abnutzungserscheinungen und Schäden waren erkennbar. Das Gebäude präsentiert sich überwiegend in einem baujahrs-entsprechenden Zustand.

4.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wegeflächen mit Betonwerkstein, Waschbetonplatten und Betonplatten belegt, bekieste Flächen mit Pflanzungen, Rasenfläche, Pflanzbeet, einzelne Bäume, Stahltörchen, Maschendrahtzaun Stahlmattenzaun etc.

Anmerkung: Die Außenanlagen befinden sich in einem nur mäßig gepflegten Zustand. Die seitliche, westlich vom Wohngebäude befindliche Wegebefestigung und Einfriedung ist erneuerungsbedürftig.

4.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: In der Teilungserklärung vom 17.05.2005 sind im Abschnitt III Sondernutzungsrechte zugunsten der Wohnungseigentume Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 6 bewilligt worden.

Gemäß Abs. III.1 der Teilungserklärung steht dem Wohnungseigentum Nr. 1 das Sondernutzungsrecht an einer Sitzplatz- und einer Gartenfläche zu, welche im Plan als Anlage zu der Teilungserklärung mit SNR 1 bezeichnet sind.

Entsprechend Abs. III.2 steht dem Wohnungseigentum Nr. 2 das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche zu, welche im Plan als Anlage zu der Teilungserklärung als SNR 2 bezeichnet ist.

Es wird in der Teilungserklärung weiterhin darauf hingewiesen, dass die Grenze zwischen den Sondernutzungsrechten SNR 1 und SNR 2 (Gartenflächen) in Verlängerung der Mauer verläuft, die gartenseitig zwischen den Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2 besteht, auch wenn die im Plan eingezeichnete Grenze hiervon abweicht.

Den Sondernutzungsberechtigten des Wohnungseigentums Nr. 1 und Nr. 2 wurden in der Teilungserklärung Auflagen bezgl. Anlage und Pflege etc. der zugeordneten Grundstücksflächen auferlegt.

Bezüglich des genannten Plans siehe Anlage 5 dieses Gutachtens.

Dem Wohnungseigentum Nr. 6 steht gemäß Abs. III.5 das Sondernutzungsrecht an dem Spitzboden des Gebäudes zu. Der Wohnungseigentümer hat die Instandhaltungspflicht des Spitzbodens.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Entsprechend vorliegender Hausgeldabrechnung werden keine Erträge aus dem gemeinschaftlichen Eigentum erzielt.
--	--

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt:	Aufgrund der vorliegenden Unterlagen ist die Überprüfung der im Grundbuch festgelegten Miteigentumsanteile mit der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gemeinschaftseigentum nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand zu bewerkstelligen. In der nachfolgenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Miteigentumsanteil und der anteiligen Wertigkeit keine wesentlichen Abweichungen bestehen.
--	---

Verteilung der Kosten und Lasten:

Kosten und Lasten werden nach Miteigentumsanteilen, Einheiten und Personen umgelegt.

Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Erhaltungsrücklagen:

Nach Rücksprache mit der WEG-Verwaltung ist die Erhaltungsrücklage als nicht ausreichend zu beurteilen ist.

4.5 Allgemeinbeurteilung der Gesamtanlage:

Das Mehrfamilienwohnhaus befindet sich soweit augenscheinlich ersichtlich in einem überwiegend baujahrsentsprechenden Zustand. Es besteht Instandhaltungsstau.

5. Sondereigentum

Lage, Modernisierungen, Aufteilung, Wohnfläche etc.

Lage der Wohnung: Die Wohnung befindet sich im Obergeschoss rechts des Mehrfamilienwohnhauses.

Modernisierung/Instandhaltung: 1999 Erneuerung der Gastherme

Aufteilung: Siehe den Grundrisse in der Anlage 4.

Wohnfläche: Die wohnwertabhängige Wohnfläche wurde mit rd. 58 m² inkl. anteiliger Loggiafläche ermittelt. Diese ergibt sich wie folgt:

Diele	5,46 m ²
Küche	8,83 m ²
Wohnraum	22,40 m ²
Bad	4,42 m ²
Schlafzimmer	14,36 m ²
Loggia (Ansatz 50 %)	2,13 m ²

Anmerkungen: Die Wohnflächenberechnung erfolgte auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes im Jahr 2018 im Zusammenhang einer Gutachtenerstellung über dasselbe Wohnungseigentums. Die Berechnung wurde entsprechend WoFLV (Wohnflächenverordnung) und WMR (Sprengnetter Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie) durchgeführt.

Die so ermittelte Wohnfläche dient lediglich dieser Verkehrswertermittlung und darf nicht im Zusammenhang mit einer Mietwertermittlung Verwendung finden.

Besonnung/Belichtung: gut bis befriedigend

Kellerabstellraum: Holzverschlag

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge: Fliesen, Stabparkett, Textilbelag

Wandbekleidungen: Tapete, Raufaser mit Anstrich, Fliesen-
spiegel

Deckenbekleidungen: Raufaser mit Anstrich

Fenster/Türen

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
(tlw. Strukturglas)

Türen/Zargen: holzfurnierte Türen tlw. mit Lichtaus-
schnitt, Stahlzargen mit Anstrich, Edel-
stahlbeschläge

Elektro- und Sanitärinstallation etc.

Elektroinstallation: normale Ausstattung

Sanitäre Installation: eingebaute Wanne, Waschbecken,
Stand-WC mit Spülkasten

Heizung: Radiatoren

Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile: keine

Besondere Einrichtungen: Markise

Schäden/Instandhaltung, Grundrissdefizite, Barrierefreiheit

Schäden/Instandhaltung: Das Wohnungseigentum ist normal instand gehalten. Die Ausstattung ist überwiegend nicht mehr zeitgemäß.

Grundrissdefizite: keine

Barrierefreiheit: Die Wohnung verfügt über keine Barrierefreiheit:

- kein barrierefreien Zugang
- keine Türöffnungen von 90 cm Breite
- keine ausreichende Bewegungsfläche in einigen Räumen
- behindertengerechte Nachrüstung kaum möglich

Anmerkung: Die fehlende Barrierefreiheit führt erfahrungsgemäß zu keiner Wertbeeinflussung.

6. Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 114,36/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 41462 Neuss (Weißenberg), Am Hohen Weg 4 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung im Obergeschoss rechts sowie der Loggia Nr. 4 und dem Kellerraum mit gleicher Nummer zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2022 ermittelt.

6.1 Grundbuch- und Katasterangaben

<u>Wohnungsgrundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>
Neuss	31892	1

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Neuss	53	1067	657 m ²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21).

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 (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch allein (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 objekt-spezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall kommt das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

Das Ertragswertverfahren wird angewendet da die marktübliche Miete auf der Grundlage des Neusser Mietspiegels für nicht preisgebundenen Wohnraum ermittelt werden kann und der objektspezifische Liegenschaftszinssatz vom örtlichen Gutachterausschuss zur Verfügung steht.

Für das Vergleichswertverfahren steht ein hinreichend definierter Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert) nebst erforderlicher Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Der Immobilienrichtwert kann somit an die wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjekts angepasst werden.

6.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Es wird davon ausgegangen, dass der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück entspricht.

6.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertnummer 120006 – Weißenberg) beträgt 620,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 1,2
Anzahl der Vollgeschosse	= III-IV

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 03.11.2022
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Geschossflächenzahl (GFZ)	= ca. 0,86
Anzahl der Vollgeschosse	= II

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 620,00 €/m ²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	03.11.2022	× 1,03	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	einfache bis mittlere Lage	einfache bis mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 638,60 €/m ²	
GFZ	1,2	ca. 0,86	× 0,86	E3
Entwick- lungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollge- schosse	III-IV	II	× 1,00	E4
angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 549,20 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer beitragsfreier Bodenwert	= 549,20 €/m ²	
Fläche	× 657,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 360.824,40 € <u>rd.360.824,00 €</u>	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 03.11.2022 insgesamt 360.824,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert nebst Definitionen zum Stichtag 01.01.2022 wurde der Internetseite www.boris.nrw.de entnommen.

E2

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt auf der Grundlage der im Grundstücksmarktbericht 2022 vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Indexreihe. Die temporäre Bodenwertentwicklung wird zum Wertermittlungstichtag 03.11.2022 vorsichtig mit 3 % geschätzt.

E3

Die Umrechnung von der GFZ des BRW-Grundstücks auf die GFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

E4

Die abweichende Geschossigkeit ist hinreichend in der Lage- und der GFZ-Anpassung berücksichtigt worden, so dass keine weitere diesbezügliche Anpassung vorzunehmen ist.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	360.824,00 €
Zu-/ Abschläge (Differenz) aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	-151.139,84 €
angepasster Gesamtbodenwert	209.684,16 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 114,36/1.000
anteiliger Bodenwert	= 23.979,48 €
	<u>rd.23.979,00 €</u>

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 03.11.2022 23.979,00 €.

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bodenwertermittlung

Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte am Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Abschlag für fremdem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte

Bezeichnung	Abschlag
Gartenfläche zu WE 1 (220,00 m ² x 549,20 €/m ² x 80 %)	96.659,20 €
Gartenfläche zu WE 2 (124,00 m ² x 549,20 €/m ² x 80 %)	54.480,64 €
Summe	151.139,84 €

6.5 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	1	Wohnungseigentum Nr. 4 – OG rechts	58,00	8,36	484,88	5.818,56
Summe			58,00		484,88	5.818,56

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	1	Wohnungseigentum Nr. 4 – OG rechts	58,00	7,50	435,00	5.220,00
Summe			58,00		435,00	5.220,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 598,56 € ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Die tatsächliche Miete wird als nicht nachhaltig gesichert beurteilt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		5.220,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.140,00 €
jährlicher Reinertrag	=	4.080,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 0,75 % von 23.979,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	179,84 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.900,16 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 0,75 \%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 25$ Jahren Restnutzungsdauer	×	22,719
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	88.607,74 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	23.979,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	112.586,74 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	3.377,60 €
<u>vorläufiger</u> Ertragswert des Wohnungseigentums	=	115.964,34 €
	rd.	116.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächenverordnung (WoFLV) und der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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 für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Neuss (Stand 01.07.2020)

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. Es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten Wohnhaus	----	----	357,00
Instandhaltungs- kosten Wohnhaus	----	11,70	678,60
Mietausfallwagnis	2,00	----	104,40
Summe			1.140,00

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Unter Berücksichtigung der Lage (Bodenwertniveau), der Größe und Art des Bewertungsobjekts, der vermietungsrechtlichen Situation sowie der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer hält die Sachverständige einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 0,75 % für angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird mit insgesamt 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass die durchgeführten Maßnahmen im vorliegenden Bewertungsfall zu keiner Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Zuschlag erforderlich.

marktüblicher Zuschlag (temporäre Wertentwicklung)	Zuschlag
prozentuale Schätzung: 3,00 % von (112.586,74 €)	3.377,60 €
Summe	3.377,60 €

6.6 Vergleichswertermittlung

Der Immobilienrichtwert für die Lage des Bewertungsobjekts im Teilmarkt „Wohnungseigentum“ beträgt gemäß Veröffentlichung auf boris.nrw.de zum Stichtag 01.01.2022 2.500,00 €/m² Wohnfläche. Dieser wird nachfolgend an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2022 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2022 (sh. boris.nrw.de) veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten und einer Indexreihe sowie sachverständiger Einschätzung angepasst.

Eigenschaft	Immobilienrichtwert Anpassung	Bewertungsobjekt	
Richtwert	2.500,00 €		2.500,00 €
Immobilienrichtwert- nummer	120002		
Baujahr	1970	ca. 1967	x 1,00
Wohnfläche	70 m ²	58 m ² (nur 2 Zimmer)	x 0,95
Mietsituation	unvermietet	vermietet	x 0,93
Anzahl der Vollgeschosse	3	2 (Abweichung unwesentlich)	x 1,00
Ausstattung der Wohnung	einfach-mittel	einfach	x 0,96

Modernisierungsgrad	kleinere Modernisierungen	kleinere Modernisierungen	x 1,00
Sondernutzungsrechte	keine	zugunsten fremder Wohnungseigentume	x 0,95
Stichtag	01.01.2022	03.11.2022 (temporäre Wertentwicklung)	x 1,03

Immobilienpreis

pro m²

2.074,81 €

rd. 2.075,00 €

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ergibt sich wie folgt:

Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts	
relativer Vergleichswert	2.075,00 €
wohnwertabhängige Wohnfläche	58 m ²
<u>vorläufiger</u> angepasster Vergleichswert	120.350,00 €
	<u>rd. 120.000,00 €</u>

6.7 Verkehrswert

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Verfahrenswahl mit Begründung" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Alle Verfahren führen 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.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der vorläufige Ertragswert mit rd. 116.000,00 € und
der vorläufige Vergleichswert mit rd. 120.000,00 € ermittelt.

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 Abs. 4 ImmoWertV 21.

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Ertragswertobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert und dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, zu modifizierender Liegenschaftszinssatz) und für die Vergleichswertermittlung in guter Qualität (definierter Immobilienrichtwert, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihe) zur Verfügung.

Somit ergibt sich der vorläufige Verkehrswert als arithmetisches Mittel aus beiden Verfahrensergebnissen mit rd. 118.000,00 €.

Die Sachverständige hat im Zusammenhang mit der Gutachtenerstellung in Erfahrung gebracht, dass die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft angespannt ist, da diese über keine ausreichende Erhaltungsrücklage verfügt. Bei erforderlichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen muss möglicherweise mit Sonderumlagen gerechnet werden. Innerhalb des Wohnungseigentums Nr. 1 gibt es eine ungeklärte Maßnahme (Bohrung im Souterrain durch die Bodenplatte des Mehrfamilienwohnhauses, sh. Abs. 4.2). Die Sachverständige hält daher insgesamt einen zusätzlichen Risikoabschlag von rd. 2,5 % für angemessen.

Der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 114,36/100.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 41462 Neuss (Weißenberg), Am Hohen Weg 4 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung im Obergeschoss rechts sowie der Loggia Nr. 4 und dem Kellerraum mit gleicher Nummer

Grundbuch	Neuss	Kataster	Gemarkung Neuss
Blatt	31892	Flur	53
Lfd. Nr.	1	Flurstück	1067

wird ohne Berücksichtigung des Rechts, eingetragen in Abt. II des Grundbuchs von Neuss, Blatt 31892, lfd. Nr. 3, zum Wertermittlungstichtag 03.11.2022 geschätzt mit

rd. 115.000,00 €.

(in Worten: einhundertfünfzehntausend Euro)

Plausibilitätsprüfung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 (Berichtsjahr 2021) Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von Wohnungseigentum veröffentlicht. Diese betragen für den Teilmarkt „Weiterverkauf“ in der Baujahrsklasse 1950 – 1974 bei 152 ausgewerteten Kauffällen wie folgt:

Mittel	Minimum	Maximum
2.430 €	1.180 €	3.700 €

Diese Werte enthalten keine Besonderheiten, so dass der geschätzte Verkehrswert um den Risikoabschlag zu bereinigen ist. Nur so ist eine abschließende Vergleichbarkeit gegeben. Der relative Verkehrswert ohne Risikoabschlag ergibt sich dementsprechend wie folgt:

<u>Verkehrswert inkl. Risikoabschlag</u>	<u>115.000,00 €</u>
<u>- Risikoabschlag</u>	<u>+ 3.000,00 €</u>
Verkehrswert ohne boG	118.000,00 €
118.000,00 €/58 m ² Wohnfläche	2.034,48 €
	rd. 2.034,00 €

Der relative Wert liegt rd. 16 % unterhalb des oben mitgeteilten Durchschnittswerts. Aufgrund der Lage, Größe und Ausstattungszustand des Wohnungseigentums ist der geschätzte Verkehrswert als angemessen und plausibel zu beurteilen.

7. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

Landesbauordnung (BauO NRW):

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

EnEV:

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur, Unterlagen und Informationen

7.2.1 Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung - Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung - Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter-Online-Bibliothek (OnlineBibPro) Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [4] Kleiber, Simon, Weyers:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage 2020

7.2.2 Objektbezogene Unterlagen und Informationen

- [1] Lizenzierte Übersichtskarte und Stadtplan zum Bewertungsobjekt über das Internetportal www.on-geo.de
- [2] Recherche auf der Internetseite der Stadt Neuss bzgl. des Planungsrechts
- [3] Schriftl. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Neuss
- [4] Schriftl. Auskunft vom Amt für Wohnungswesen der Stadt Neuss bzgl. der Wohnungsbindung
- [5] Schriftl. Auskunft vom Rhein-Kreis Neuss bzgl. Altablagerungen und Altstandorte sowie über schädliche Bodenveränderungen
- [6] Schriftl. Auskunft zur beitragsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks der Stadt Neuss
- [7] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)
- [8] Bauakteneinsicht bei der Stadt Neuss
- [9] Grundbuchauszug von Neuss, Blatt 31892 (unbeglaubigt)
- [10] Teilungserklärung (UR-Nr. 215/2005) vom 11.02.2005
- [11] Kaufvertrag vom 21.12.2007
- [12] Hausgeldabrechnungen 2019
- [13] Energieausweis vom 05.12.2022
- [14] Mietvertrag
- [15] Mitteilungen der Miteigentümerin und des WEG-Verwalters
- [16] Telefonische Rücksprache mit dem WEG-Verwalter
- [17] Bodenrichtwert abgefragt auf der Internetseite www.boris.nrw.de
- [18] Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Neuss
- [19] Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Neuss (Stand 1. Juli 2020)
- [20] neuss.de, immobilienscout24.de, boris.nrw.de, maps.google.de, de.statista.com und wikipedia.de
- [21] Bewertungsliteratur aus der in Abs. 7.2.1 aufgeführten Literatur

Hinweis: Einige Unterlagen und Informationen wurden im Zusammenhang mit der Gutachtenerstellung über dasselbe Wohnungseigentum im Jahr 2018 eingeholt. Diese wurden, nach Überprüfung auf Aktualität, wieder verwendet.

7.2.3 Verwendete fachspezifische Software

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

8. Stempel, Unterschrift, Urheberschutz

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dormagen, den 04.01.2023

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.