

 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 16/22

Datum
02.01.2023

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über ein Wohnungseigentum in 41462 Neuss (Weißenberg), Kaarster Straße 50



Foto 1 – Wohn-/Geschäftshaus

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 1.704/100.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem (Fahrrad)Abstellgebäude bebaute Grundstück in 41462 Neuss (Weißenberg), Kaarster Straße 50 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung im 4. Obergeschoss rechts vorn nebst Kellerraum

Grundbuch	Neuss	Kataster	Gemarkung Neuss
Blatt	16594	Flur	63
Lfd. Nr.	1	Flurstücke	995, 996, 1249

Der Verkehrswert wird **ohne** Berücksichtigung der Rechte, eingetragen in Abt. II des Grundbuchs von Neuss, Blatt 16594, lfd. Nr. 1 und 5, zum Wertermittlungstichtag 04.11.2022 geschätzt mit

rd. 94.500,00 €

Hinweise: Das Gemeinschaftseigentum konnte nicht abschließend besichtigt werden. Das Kellergeschoss des Wohn-/Geschäftshauses, die Gemeinschaftsräume (Wasch- und Trockenraum) im Staffelgeschoss und das Fahrradabstellgebäude konnten gar nicht besichtigt werden.

Bezüglich der Geschosslage des Wohnungseigentums Nr. 15 wird auf den Hinweis im Abschnitt 2.5 verwiesen.

<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)	17
3.5.1 Privat-rechtliche Situation	17
3.5.2 Öffentlich-rechtliche Situation	19
3.5.2.1 Baulasten und Denkmalschutz	19
3.5.2.2 Bauplanungsrecht	20
3.5.2.3 Bauordnungsrecht	20
3.5.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	21
3.6 Derzeitige Nutzung	21
3.7 Wirtschaftliche Nachfolgenutzung	21

4.	<u>Beschreibung des Gemeinschaftseigentums</u>	22
4.1	Vorbemerkungen	22
4.2	Wohn- und Geschäftshaus	23
4.3	Fahrradabstellgebäude	29
4.4	Außenanlagen	29
4.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	30
4.6	Allgemeinbeurteilung der Gesamtanlage	31
5.	<u>Sondereigentum</u>	32
6.	<u>Verkehrswertermittlung</u>	36
6.1	Grundbuch- und Katasterangaben	36
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	36
6.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	38
6.4	Bodenwertermittlung	39
6.5	Ertragswertermittlung	43
6.6	Vergleichswertermittlung	50
6.7	Verkehrswert	52
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	Fotos	

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: Kaarster Straße 50
41462 Neuss

Grundbuchangaben: Wohnungsgrundbuch von Neuss
Blatt 16594

Katasterangaben: Gemarkung Neuss
Flur 63
Flurstücke 995, 996, 1249

2.2 WEG-Verwalter, Eigentümergemeinschaft, Hausgeld

WEG-Verwalter (ab 01.01.2022): ...

...

...

...

Eigentümergemeinschaft: 36 Wohnungseigentume
4 Teileigentume (Gewerbe/Büro/Praxen)

Monatliches Hausgeld 2021: 248,99 €

Anmerkung: Das Hausgeld wurde dem Wirtschaftsplan 2021 vom 09.11.2020 entnommen. Nach Mitteilung der Miteigentümerin ist dieser Wirtschaftsplan zum Wertermittlungstichtag 04.11.2022 weiterhin gültig.

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

Wertermittlungstichtag: 04.11.2022

Qualitätstichtag: 04.11.2022

Ortstermin: 04.11.2022

Teilnehmer am Ortstermin: die Miteigentümerin, tlw. eine Bekannte
des Mieters und die Sachverständige

2.5 Kurzbeschreibung

Vermietete Eigentumswohnung in 41462 Neuss, Kaarster Straße 50; Baujahr ca. 1966. Das Sondereigentum im 4. Obergeschoss rechts vorn besteht aus einer Wohnung mit Diele, Wohnraum, Küche, Bad, Schlafrum, Balkon und Kellerraum. Die wohnerwertabhängige Wohnfläche inkl. anteiliger Balkonfläche beträgt rd. 51 m².

Hinweis:

Im Grundbuch wird die Geschosslage, in der sich das verfahrensgegenständliche Wohnungseigentum befindet, als 3. Obergeschoss bezeichnet. Dies resultiert aus der Bezeichnung der 1. Obergeschoßebene in der Anlage zur Teilungserklärung mit „Zwischengeschoss (Zwi-G)“. Da dieses Geschoss dem 1. Obergeschoss entspricht, befindet sich das Bewertungsobjekt (Wohnungseigentum Nr. 15) tatsächlich im 4. Obergeschoss.

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Vorbemerkung

Die Sachverständige hat im Jahr 2018 das verfahrensgegenständliche Wohnungseigentum Nr. 15 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:
(31.12.2021) * Regierungsbezirk Düsseldorf

* 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. 3,5 km und zum Hauptbahnhof ca. 2,5 km.

Infrastrukturelle Einrichtungen, Geschäfte des täglichen Bedarfs und Haltestellen der Stadtbuslinie sind fußläufig zu erreichen.

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. 1,5 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: überwiegend IV-geschossige geschlossene Bauweise, vielfach gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen, darüber überwiegend Wohnnutzung

Anmerkung: Bei dem Wohn- und Geschäftshaus, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, handelt es sich um ein IX-geschossiges Punkthochhaus.

Immissionen: erhöhte Immissionen durch den regen Verkehr im Kreuzungsbereich Kaarster Straße/Viersener Straße

Topographische Grundstückslage: eben

3.3 Größe und Form (vgl. Anlage 3)

Grundstücksgröße: 1.627 m²

Zuschnitt: unregelmäßige Grundstücksform

Anmerkung: Das Grundstück besteht aus drei Flurstücken.

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenarten: Kaarster Straße
Ortsdurchgangsstraße, Zone 50

Furtherhofstraße
Nebenstraße (Einbahnstraße), Zone 30

Anmerkung: Der Hauseingang zum Zwischengeschoss mit gewerblichen Nutzungen (1. Obergeschoss) und den Wohngeschossen wird von der Furtherhofstraße erreicht.

Straßenausbauten: Kaarster Straße
voll ausgebaut, zwei- bzw. vierspurige
Fahrbahn im Bereich des Bewertungs-
objekts mit Abbiegespuren und Verkehrs-
inseln, beidseitig Geh-/Radwege, Stra-
ßenbeleuchtung und -begleitgrün

Furtherhofstraße

voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert,
beidseitig Gehweg, Parkflächen, Straßen-
beleuchtung und -begleitgrün

Höhenlage zur Straße: normal

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

Grenzverhältnisse, nachbar- Es besteht mehrseitige Grenzbebauung.
liche Gemeinsamkeiten:

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Grund

*Anmerkungen: In dieser Wertermittlung ist eine lageübli-
che Baugrundsituation insoweit berück-
sichtigt, wie sie in die Vergleichskaufprei-
se 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 63, Flurstücke 995, 996 und 1249 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 16594:

II/1 (Ifd. Nr. 1 des BV):

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Neuss bestehend in einem Betretungsrecht und dem Recht auf Verlegung und Unterhaltung eines Abwasserkanals. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 13. Mai 1964 eingetragen am 7. Juli 1964. Umgeschrieben am 26. Juli 1965 nach Blatt 205 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 16580-16593, 16595-16619) übertragen am 22. Mai 1979.“

Ifd. Nr. 5 (Ifd. Nr. 1 des BV):

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neuss, 30 K 36/21). Eingetragen am 23.12.2021.“

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 03.03.2021, beginnend mit dem 01.04.2021, auf unbestimmte Zeit vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 485,00 € zzgl. 115,00 € 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 Flächen-
nutzungsplan:

W (Wohnbaufläche)

Festsetzungen im Bebauungs-	WA	=	allgemeines Wohngebiet
plan 287 „Kaarster Straße/ Viersener Straße“ (rechts-	IX	=	9 Vollgeschoss
verbindlich 23.11.1992) für	o	=	offene Bauweise
das Bewertungsgrundstück:	0,4	=	GRZ
	1,2	=	GFZ

Baulinien

Stellplatzflächen

Textliche Festsetzungen

Gestaltungssatzung

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 im Rahmen der Ortsbesichtigung, die Mitteilungen der Miteigentümerin und des WEG-Verwalters.

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 Wohn- und Geschäftshaus

Vorbemerkung: Eine abschließende Besichtigung des Wohn- und Geschäftshauses war am Ortstermin nicht möglich. Das Kellergeschoss und die Gemeinschaftsräume im Staffelgeschoss (Wasch- und Trockenraum) konnten nicht besichtigt werden. Die Sachverständige hat diese Bereiche im Zusammenhang mit der Bewertung des Wohnungseigentums im Jahr 2018 besichtigt, so dass die diesbezügliche Beschreibung in dieses Gutachten übernommen wird.

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

Art des Gebäudes: IX-geschossiges freistehendes Wohn- und Geschäftshaus inkl. Staffelgeschoss und mit Flachdächern; das Gebäude ist voll unterkellert

Anmerkungen: Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Hochhaus.

Das 9. Obergeschoss ist ein Staffelgeschoss. Dort befindet sich u.a. ein Wasch- und Trockenraum, der im Gemeinschaftseigentum steht.

Baujahr: ca. 1966/67

Maßnahmen: 1982 Fassadenänderung 1. OG
1989 Sanierung Kragplatte
2007 Sanierung Treppenhaus
2011 Sanierung Fassadenteile
2011 Erneuerung Heizungsanlage
ca. 2018 - 2022 Sanierung Balkone
ca. 2019 Erneuerung Klingelanlage

Anmerkungen: Das Baujahr der Heizungstechnik wird nach Rücksprache mit dem WEG-Verwalter im Schornsteinfegerprotokoll mit 2011 angegeben.

Aufteilung in Wohnungs-
und Teileigentum: 1979

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:	Stampf- bzw. Stahlbeton
Wände:	Mauerwerk bzw. Beton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Hauseingang rückwärtig:	Aluminiumtür mit Lichtausschnitten und Seitenelement mit Briefkastenanlage, Klingel- und Gegensprechanlage seitlich in die Hauswand eingelassen, Eingangspodest und Hauswand (tlw.) mit Natursteinbelag
Hauseingangsbereich/ Treppenhaus/Flure:	Boden Naturstein Wände tlw. Fliesensockel, darüber Rauputz mit Anstrich Decke Putz mit Anstrich Zwischentüren Aluminium mit Lichtausschnitten und Seitenelement
Treppen:	Stahlbeton mit Natursteinbelag; Metallgeländer mit kunststoffbezogenem Handlauf
Fenster Treppenhaus:	Holzfenster mit Einfachverglasung und Strukturglas

Balkone: Betonplatten und -brüstung mit Metallgeländer, seitliche Sichtschutzplatten

Außenansicht: Mauerwerk und Sichtbetonstreifen, 1. Obergeschoss (Zwischengeschoss) mit Wärmedämmputz, im Hauseingangsbereich tlw. Natursteinfliesen, Balkone (überwiegend Sichtbeton)

Allgemeine technische Ausstattung

Wasserinstallation: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation: Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz der Stadt Neuss

Elektroinstallation: normale Ausstattung

Heizung: Gaszentralheizung

Warmwasseraufbereitung: dezentral über Strom

Energieausweis: Es liegt der Energieausweis vom 13.11.2019 (gültig bis 13.11.2029) vor. Der Energieverbrauch wird mit 110,0 kWh(m²a) und der Primärenergieverbrauch mit 122,0 kWh(m²a) angegeben. Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung werden nicht mitgeteilt.

Anmerkungen: Die Sachverständige hat nicht überprüfen können ob Nachrüstverpflichtungen erfüllt wurden.

Die Angaben im Energieausweis widersprechen in Bezug auf das Baujahr der Anlagentechnik der Mitteilung des WEG-Verwalters. Dieser teilte auf Anfrage mit , dass das Schornsteinfegerprotokoll das Baujahr der Heizungstechnik mit 2011 ausweist.

Keller

Böden: Betonestrich

Wände: Beton und Mauerwerk mit Anstrich

Decken: Beton mit Anstrich

Türen: Metall

Kellerabstellräume: Holzlattenabtrennungen

Staffelgeschoss (Wasch- und Trockenraum, tlw. beheizt)

Böden: Betonestrich mit Anstrich

Wände: Putz mit Anstrich

Decken: Putz mit Anstrich

Türen: Metall

Dach

Dachform: Flachdächer

Dachkonstruktion: Beton

Dacheindeckung: wahrscheinlich Bitumenbahnen

Dachentwässerung: wahrscheinlich innenliegend

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: Kragplatte, Eingangspodest, Balkone

Besondere Einrichtungen: Personenaufzug

Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	befriedigend
Baumängel/Bauschäden:	keine augenscheinlich ersichtlich
Instandhaltung/Instandsetzung:	Dem Eindruck am Ortstermin entsprechend wurden Maßnahmen im Rahmen der üblichen Instandhaltung durchgeführt. Abnutzungserscheinungen, kleinere Schäden waren erkennbar. Das Gebäude präsentiert sich überwiegend in einem baujahrsentsprechenden Zustand.

4.3 Fahrradabstellgebäude

Vorbemerkung: Das Fahrradabstellgebäude konnte am Ortstermin nicht von innen besichtigt werden.

Art des Gebäudes: I-geschossiges, massives Gebäude (Beton und Mauerwerk) mit Flachdach und Metalltür

4.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Zuwegungen mit Betonwerkstein, Grünflächen mit Pflanzungen, Treppenanlagen, Einfriedungen, asphaltierte Stellplatzfläche etc.

4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Zugunsten des Bewertungsobjekts Nr. 15 besteht kein Sondernutzungsrecht. Bezüglich der gewerblichen Einheiten wurden Sondernutzungsrechte vereinbart.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: Gemäß Mitteilungen der Hauverwaltung sowie Ausweisung auf der Hausgeldabrechnung 2020 für das Wohnungseigentum Nr. 15 werden aus der Vermietung von den 11 Stellplätzen, die im Gemeinschaftseigentum stehen, Erträge erzielt. Diese belaufen sich aktuell auf 340,00 €, die in die Erhaltungsrücklage eingestellt werden.

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, Personen und Verbrauch umgelegt.

Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Erhaltungsrücklagen:

Die Hausverwaltung teilte der Sachvermit, dass die Erhaltungsrücklage sehr niedrig ist und als nicht ausreichend zu beurteilen ist.

4.6 Allgemeinbeurteilung der Gesamtanlage:

Die Wohn- und Geschäftshausanlage insgesamt befindet sich soweit augenscheinlich ersichtlich in einem überwiegend baujahrsentsprechenden und ordentlichen Zustand.

5. Sondereigentum

Lage, Modernisierungen, Aufteilung, Wohnfläche etc.

Lage der Wohnung: Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoss rechts vorn.

Anmerkung: Bezüglich der Geschosslage siehe auch Abs. 2.5.

Modernisierung/Instandhaltung:	1989	Erneuerung der Fenster
	ca. 2021	Erneuerung von Oberböden
	ca. 2021	Erneuerung des Durchlauferhitzers
	ca. 2019	Videoüberwachung Klingelanlage

Anmerkungen: Die hier aufgeführten Maßnahmen wurden seitens der Miteigentümerin am Orts-termin mitgeteilt.

Die Badausstattung entspricht nicht dem Baujahr des Hauses. Diese wurde wahrscheinlich in den 90iger Jahren erneuert.

Aufteilung: Siehe den Grundriss in der Anlage 4.

Wohnfläche: Die wohnwertabhängige Wohnfläche wurde mit rd. 51 m² inkl. anteiliger Balkonfläche ermittelt. Diese ergibt sich raumweise wie folgt:

Diele	3,97 m ²
Schlafen	16,61 m ²
Bad	3,52 m ²
Wohnen	21,16 m ²
Küche	3,75 m ²
Balkon (Ansatz 50 %)	1,95 m ²

Anmerkungen: Die Wohnflächenberechnung erfolgte auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes im Jahr 2018 im Zusammenhang einer Gutachtenerstellung über dasselbe Wohnungseigentum. 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: vorhanden

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge: Laminat, Klick-Vinylboden, Fliesen, Beton-Estrich mit Anstrich (Balkon)

Wandbekleidungen: Raufaser, Putz mit Anstrich, Fliesenspiegel

Deckenbekleidungen: Raufaser, Putz mit Anstrich

Fenster/Türen

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Türen/Zargen: holzfurnierte Türen und Zargen mit Anstrich, tlw. Lichtausschnitt

Wohnungstür: holzfurnierte Tür, Stahlzarge

Elektro- und Sanitärinstallation etc.

Elektroinstallation: normale Ausstattung

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

Heizkörper: Gussradiatoren

Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Bauteile: keine

Besondere Einrichtungen: Gegensprechanlage mit Videofunktion

Schäden/Instandhaltung, Grundrissdefizite, Barrierefreiheit

Schäden/Instandhaltung: Das Wohnungseigentum ist normal instand gehalten. Kleinere Schäden und Abnutzungen sind erkennbar.

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 1.704/100.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem (Fahrrad)Abstellgebäude bebaute Grundstück in 41462 Neuss (Weißenberg), Kaarster Straße 50 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung im 4. Obergeschoss rechts vorn nebst Kellerraum zum Wertermittlungstichtag 04.11.2022 ermittelt

6.1 Grundbuch- und Katasterangaben

<u>Wohnungsgrundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>
Neuss	16594	1

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstücke</u>	<u>Fläche</u>
Neuss	13	995, 996, 1249	1.627 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 219009 – Kaarster Straße) beträgt 660,00 €/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	= 04.11.2022
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Geschossflächenzahl (GFZ)	= ca. 2,2
Anzahl der Vollgeschosse	= IX

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2022 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)	= 660,00 €/m ²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	04.11.2022	× 1,03	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache bis mittlere Lage	× 0,95	E3
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 645,81 €/m ²	
GFZ	1,2	ca. 2,2	× 1,25	E4
Entwick- lungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollge- schosse	III-IV	IX	× 1,00	E5
angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 807,26 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer beitragsfreier Bodenwert	= 807,26 €/m ²	
Fläche	× 1.627,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 1.313.412,02 € <u>rd. 1.313.412,00 €</u>	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2022 insgesamt 1.313.412,00 €.

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 Wertermittlungsstichtag erfolgt auf der Grundlage der im Grundstücksmarktbericht 2022 vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Indexreihe. Die temporäre Bodenwertentwicklung wird zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2022 vorsichtig mit 3 % geschätzt.

E3

Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist etwas schlechter als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks (Durchschnittswert innerhalb der Bodenrichtwertzone) zu beurteilen. Aufgrund der Bebauungsart „Punkthochhaus“ als Einzellage hält die Sachverständige einen Abschlag von 5 % für angemessen.

E4

Der Bebauungsplan bestimmt für das Bewertungsgrundstück eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2. Aufgrund der Bebauung in der Rechtsform „Wohnungs- und Teileigentum“ im Bestandsschutz wird davon ausgegangen, dass die Überausnutzung des Bewertungsgrundstücks noch sehr lange bestehen wird und somit der nutzungsentsprechende Bodenwert in Ansatz zu bringen ist. Bezüglich des Umrechnungskoeffizienten siehe Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Neuss.

E5

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	1.313.412,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 1.704/100.000
anteiliger Bodenwert	= 22.380,54 € <u>rd.22.381,00 €</u>

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 04.11.2022 22.381,00 €.

6.5 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn-/ Geschäftshaus	1	Wohnungs- eigentum Nr. 15	51,00	9,51	485,00	5.820,00
Summe			51,00		485,00	5.820,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn-/ Geschäftshaus	1	Wohnungs- eigentum Nr. 15	51,00	8,00	408,00	4.896,00
Summe			51,00		408,00	4.896,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 924,00 € 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)		4.896,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.051,62 €
jährlicher Reinertrag	=	3.844,38 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 22.381,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	447,62 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.396,76 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 2,00\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 29$ Jahren Restnutzungsdauer	×	21,844
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	74.198,83 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	22.381,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	96.579,83 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	2.897,40 €
<u>vorläufiger</u> Ertragswert	=	99.477,23 €
	rd.	99.500,00 €

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	596,70
Mietausfallwagnis	2,00	----	97,92
Summe			1.051,62

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 2,00 % 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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)
für das Gebäude: Wohn-/Geschäftshaus

Das 1966/67 errichtete Gebäude wurde (teil)modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse wird davon ausgegangen, dass kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt wurden, so dass sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer ergibt.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1966 = 56 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 56 Jahre =) 24 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 29 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (29 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 29 Jahre =) 51 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 51 Jahren =) 1971.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn-/Geschäftshaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 29 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1971

zugrunde gelegt.

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 (96.579,83 €)	2.897,40 €
Summe	2.897,40 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Bezüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird auf Abschnitt 6.7 „Verkehrswert“ hingewiesen.

6.6 Vergleichswertermittlung

Der Immobilienrichtwert für die Lage „Jröne Meerke, Kaarster Straße“ des Bewertungsobjekts im Teilmarkt „Wohnungseigentum“ beträgt gemäß Veröffentlichung auf boris.nrw.de zum Stichtag 01.01.2022 2.900,00 €/m² Wohnfläche. Dieser wird nachfolgend an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 04.11.2022 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	2.900,00 €		2.900,00 €
Immobilienrichtwert- nummer	119001		
Baujahr	1995	ca. 1966	x 0,82
Wohnfläche	70 m ²	51 m ²	x 1,00
Mietsituation	unvermietet	vermietet	x 0,93
Anzahl der Vollgeschosse	4	9	x 0,92
Ausstattung der Wohnung	mittel-gehoben	mittel	x 0,93

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. 99.500,00 € und
der vorläufige Vergleichswert mit rd. 99.400,00 € 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.

Da beide Verfahrensergebnisse sehr nahe beieinanderliegen wird der vorläufige Verkehrswert mit rd. 99.500,00 € geschätzt.

Die Sachverständige hat im Zusammenhang mit der Gutachtenerstellung in Erfahrung gebracht, dass die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft sehr angespannt ist, da diese über eine deutlich zu niedrige Erhaltungsrücklage verfügt. Bei erforderlichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen muss möglicherweise mit Sonderumlagen gerechnet werden. Zudem konnte eine abschließende Besichtigung des Gemeinschafts- und des Sondereigentums nicht durchgeführt werden. Die Sachverständige hält daher einen zusätzlichen Risikoabschlag von rd. 5 % für angemessen.

Der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 1.704/100.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem (Fahrrad)Abstellgebäude bebaute Grundstück in 41462 Neuss (Weißenberg), Kaarster Straße 50 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung im 4. Obergeschoss rechts vorn nebst Kellerraum

Grundbuch	Neuss	Kataster	Gemarkung Neuss
Blatt	16594	Flur	63
Lfd. Nr.	1	Flurstücke	995, 996, 1249

wird ohne Berücksichtigung der Rechte, eingetragen in Abt. II des Grundbuchs von Neuss, Blatt 16594, lfd. Nr. 1 und 5, zum Wertermittlungstichtag 04.11.2022 geschätzt mit

rd. 94.500,00 €.

(in Worten: vierundneunzigtausendfünfhundert 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 €

Der relative Wert des Wohnungseigentums Nr. 15 beträgt ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale rd. 1.951,00 € (99.500,00 € : 51 m² Wohnfläche). Dieser Wert liegt rd. 20 % unterhalb des oben mitgeteilten Durchschnittswerts. Aufgrund der Lage des Bewertungsobjekt in einem Punkthochhaus mit einer Vielzahl von Einheiten ist der 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

WoFlV:

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 16594 (unbeglaubigt)
- [10] Teilungserklärung (UR-Nr. 337/1979) vom 07.02.1979 nebst Bewilligung (Abänderung der Teilungserklärung UR-Nr. 366/1979) vom 12.02.1979
- [11] Kaufvertrag vom 02.01.2007
- [12] Wirtschaftsplan 2021
- [13] Hausgeldabrechnungen 2018, 2019, 2020
- [14] Protokolle der Eigentümersammlung am 23.10.2018, 12.12.2019 und 10.09.2020
- [15] Energieausweis
- [16] Mietvertrag
- [17] Mitteilungen der Miteigentümerin und des WEG-Verwalters
- [18] Telefonische Rücksprache mit dem WEG-Verwalter
- [19] Bodenrichtwert abgefragt auf der Internetseite www.boris.nrw.de
- [20] Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Neuss
- [21] Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Neuss (Stand 1. Juli 2020)

[22] neuss.de, immobilienscout24.de, boris.nrw.de, maps.google.de, de.statista.com und wikipedia.de

[23] 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 02.01.2023

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. 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.