

 Sachverständigenbüro Mosdzen /// Rosenweg 19 /// 41542 Dormagen

Amtsgericht Neuss

Breite Straße 48

41460 Neuss

 **SABINE MOSDZIEN**
IMMOBILIENBEWERTUNG

DIPL.-ING. (FH) **SABINE MOSDZIEN**

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

Ihr Zeichen
30 K 30/21

Mein Zeichen
SM 015/22

Datum
06.01.2023

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

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



Foto – Reihenmittelgarage

In dieser Internetversion des Gutachtens finden Sie keine Anlage.

Die vollständige Ausfertigung des Gutachtens können Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Neuss einsehen.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des mit einer Garage (Reihengarage) bebaute Grundstücks in 41462 Neuss (Weißenberg), Am Hohen Weg

Grundbuch	Neuss	Kataster	Gemarkung Neuss
Blatt	289	Flur	53
Lfd. Nr.	6	Flurstück	1072

Der Verkehrswert wird **ohne** Berücksichtigung des Rechts, eingetragen in Abt. II des Grundbuchs von Neuss, Blatt 289, lfd. Nr. 9, zum Wertermittlungstichtag 03.11.2022 geschätzt mit

rd. 19.700,00 €

Hinweis: Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
<u>Zusammenfassung (2 Deckblätter)</u>	1
<u>Inhaltsverzeichnis (2 Seiten)</u>	3
1. <u>Verkehrswertdefinition</u>	5
2. <u>Allgemeine Angaben</u>	7
2.1 Bewertungsjahr	7
2.2 Auftraggeber	7
2.3 Auftrag und Auftragsabwicklung	7
2.4 Kurzbeschreibung	8
3. <u>Grund- und Bodenbeschreibung</u>	9
3.1 Vorbemerkung	9
3.2 Lage	9
3.2.1 Großräumige Lage	9
3.2.2 Kleinräumige Lage	11
3.3 Größe und Form	13
3.4 Erschließung, Baugrund etc.	13
3.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	14
3.5.1 Privat-rechtliche Situation	14
3.5.2 Öffentlich-rechtliche Situation	16
3.5.2.1 Baulasten und Denkmalschutz	16
3.5.2.2 Bauplanungsrecht	16
3.5.2.3 Bauordnungsrecht	17
3.5.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	17
3.6 Derzeitige Nutzung	18
3.7 Wirtschaftliche Nachfolgenutzung	18

4.	<u>Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen</u>	19
4.1	Vorbemerkungen	19
4.2	Garage	20
4.3	Außenanlagen	21
5.	<u>Verkehrswertermittlung</u>	22
5.1	Grundbuch- und Katasterangaben	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
5.3	Bodenwertermittlung	24
5.4	Ertragswertermittlung	27
5.5	Verkehrswert	31
6.	<u>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</u>	33
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur, Unterlagen und Informationen	34
6.2.1	Wertermittlungsliteratur	34
6.2.2	Objektbezogene Unterlagen und Informationen	35
6.2.3	Verwendete fachspezifische Software	35
7.	<u>Stempel, Unterschrift, Urheberrecht</u>	36

Anlage (nur im Originalgutachten)

Anlage Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) - 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: Grundstück

Objektadresse: Am Hohen Weg
41462 Neuss

Grundbuchangaben: Grundbuch von Neuss
Blatt 289

Katasterangaben: Gemarkung Neuss
Flur 53
Flurstück 1072

2.2 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Neuss
Breite Straße 48
41460 Neuss

2.3 Auftrag und Auftragsabwicklung

Auftragsdatum: 05.08.2022

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

Wertermittlungstichtag: 03.11.2022

Qualitätstichtag: 03.11.2022

Ortstermin: 03.11.2022

Teilnehmer am Ortstermin: die Eigentümer und die Sachverständige

2.4 Kurzbeschreibung Vermietete Garage in 41462 Neuss, Am Hohen Weg; Baujahr wahrscheinlich Mitte der 1960iger Jahre; Grundstücksgröße 34 m².

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Vorbemerkung

Die Sachverständige hat im Jahr 2018 das verfahrensgegenständliche Grundstück 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 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 www.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: I-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: 34 m²

Zuschnitt: leicht trapezförmige Grundstücksform

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße, Zone 30

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert,
beidseitig Gehwege

Höhenlage zur Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungslei-
tungen: Strom

*Anmerkungen: Dem vorliegenden Mietvertrag wurde ent-
nommen, dass die Garage über einen
Stromanschluss verfügt.*

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

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 1072 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 289:

II/3 (Ifd. Nr. 1 des BV):

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neuss, 30 K 35/21). Eingetragen am 28.12.2021.“

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.

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

Die Garage ist mit Mietvertrag vom 12.09.2017 beginnend mit dem 15.09.2017 auf unbestimmte Zeit vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 70,00 €.

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 des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens und dem Planungsrecht konnte nicht geprüft werden da keine Bauakte bei der Stadt Neuss archiviert ist. In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass materielle und formelle Legalität besteht.

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 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 Garagennutzung.

3.7 Wirtschaftliche Nachfolgenutzung

Die wirtschaftliche Nachfolgenutzung ist eine Garagennutzung.

4. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Feststellungen und Mitteilungen der Eigentümer im Rahmen der Ortsbesichtigung.

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 der technischen Ausstattung wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

4.2 Garage

Vorbemerkung: Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden.

Art des Gebäudes: I-geschossige massiv errichtete Reihengarage mit Flachdach.

Baujahr: wahrscheinlich Mitte der 1960iger Jahre.

Maßnahmen: ca. 2018 Erneuerung der Bitumenbahnen auf dem Flachdach

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

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: wahrscheinlich Streifenfundamente (Stampfbeton)

Wände: Mauerwerk

Decke: wahrscheinlich Stahlbeton

Dach: Flachdach

Tor: Stahlschwingtor

Elektroinstallation: Stromanschluss

Baumängel/Bauschäden: Am Ortstermin wurden Schäden an der Betondecke in Form von Abplatzungen festgestellt. Die Abschlussleiste des Flachdaches fehlt und das Garagentor hat Blechschäden.

4.3 Außenanlagen Versorgungsleitung (Strom), Vorfahrt mit Betonplatten befestigt

5. Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Garage bebaute Grundstück in 41462 Neuss (Weißenberg), Am Hohen Weg zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2022 ermittelt.

5.1 Grundbuch- und Katasterangaben

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>
Neuss	289	6

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Neuss	53	1072	34 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den sonstigen Umständen dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise zur Erzielung von Erträgen bestimmt sind. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind, soweit erforderlich, durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.3 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
Anzahl der Vollgeschosse	= I

Bodenwertermittlung

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	
Nutzung	Geschossbau	Garage	× 0,50	E3
Entwick- lungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 319,30 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer beitragsfreier Bodenwert	= 319,30 €/m ²	
Fläche	× 34,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 10.856,20 € <u>rd.10.900,00 €</u>	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2022 insgesamt 10.900,00 €.

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 03.11.2022 vorsichtig mit 3 % geschätzt.

E3

Da das Grundstück ausschließlich als Garagengrundstück und damit minderwertiger als das fiktive Richtwertgrundstück genutzt werden kann ist, nach sachverständiger Einschätzung ein Abschlag in Höhe von 50 % vorzunehmen.

5.4 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Lage		(€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage	1	Garage	1,00	70,00	70,00	840,00
Summe			1,00	70,00	70,00	840,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Lage		(€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage	1	Garage	1,00	70,00	70,00	840,00
Summe			1,00	70,00	70,00	840,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		840,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	149,80 €
jährlicher Reinertrag	=	690,20 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	-	218,00 €
2,00 % von 10.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)		
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	472,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 2,00\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 25$ Jahren Restnutzungsdauer	×	19,523
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	9.218,76 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	10.900,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	20.118,76 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	603,56 €
<u>vorläufiger Ertragswert</u>	=	20.722,32 €
	rd.	20.700,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

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 Erfahrungswerten

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 insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	41,00
Instandhaltungskosten	----	92,00
Mietausfallwagnis	2,00	16,80
Summe		149,80

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für Wohnungseigentum bestimmt.

Unter Berücksichtigung der Art des Bewertungsobjekts und der vermietungsrechtlichen Situation sowie der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (hier geschätzt mit 25 Jahren) hält die Sachverständige einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,00 % für angemessen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird mit 25 Jahren geschätzt.

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 (20.118,76 €)	603,56 €
Summe	603,56 €

5.5 Verkehrswert

Der vorläufige Ertragswert wurde mit 20.700,00 € ermittelt.

Bei der Verkehrswertableitung ist zu berücksichtigen, dass die Garage nicht von innen besichtigt werden konnte und dass ein Instandhaltungstau besteht. Die Sachverständige hält daher insgesamt einen zusätzlichen Risikoabschlag von rd. 5 % für angemessen.

Der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einer Garage bebaute Grundstück in 41462 Neuss (Weißenberg), Am Hohen Weg

Grundbuch	Neuss	Kataster	Gemarkung Neuss
Blatt	289	Flur	53
Lfd. Nr.	6	Flurstück	1072

wird ohne Berücksichtigung des Rechts, eingetragen in Abt. II des Grundbuchs von Neuss, Blatt 289, lfd. Nr. 9, zum Wertermittlungsstichtag 03.11.2022 geschätzt mit

rd. 19.700,00 €.

(in Worten: neunzehntausendsiebenhundert Euro)

Plausibilitätsprüfung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 (Berichtsjahr 2021) Kaufpreise von Tiefgaragenstellplätzen und Garagen in Wohnungseigentumsanlagen (außerhalb des Stadtzentrums) veröffentlicht. Diese betragen für den Teilmarkt „Weiterverkauf“ in der Baujahrsklasse 1960 – 1989 bei 107 ausgewerteten Kauffällen wie folgt:

Mittel	Minimum	Maximum
11.120 €	5.000 €	20.870 €

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>19.700,00 €</u>
- Risikoabschlag	+ 1.000,00 €
Verkehrswert ohne boG	20.700,00 €

Der Schätzwert (boG) entspricht nahezu dem oben mitgeteilten Maximalwert. Aufgrund der Rechtsform „Volleigentum“, der Lage des Bewertungsobjekts und der Grundstücksgröße ist der geschätzte Verkehrswert als angemessen und plausibel zu beurteilen.

6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur, Unterlagen und Informationen

6.2.1 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

6.2.2 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] Mietvertrag
- [9] Mitteilungen der Eigentümer
- [10] Bodenrichtwert abgefragt auf der Internetseite www.boris.nrw.de
- [11] Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Neuss
- [12] neuss.de, immobilienscout24.de, boris.nrw.de, maps.google.de, de.statista.com und wikipedia.de
- [13] Bewertungsliteratur aus der in Abs. 6.2.1 aufgeführten Literatur

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

6.2.3 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.

7. Stempel, Unterschrift, Urheberschutz

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

Dormagen, den 06.01.2023

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.