

Amtsgericht Neuss
Az.: 030 K 032/2023

Datum: 14. Oktober 2024
Az. des Sachverständigen: 24032

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Zwangsversteigerungsverfahren
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch der

Eigentumswohnung Nr. 4093 Mainstraße 22, 41540 Dormagen (Hackenbroich)

Kurzbeschreibung: 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia im 4. Obergeschoss links eines 6-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohneinheiten in einer Wohnanlage mit 222 Wohneinheiten. Das Sondereigentum besteht aus einer Wohnung mit Diele, Flur, Wohn-Essraum, Loggia, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, WC und Abstellraum mit rd. 72 m² Wohnfläche und Kellerraum. Das Objekt wurde ca. 1970 erbaut.



Objektfotos

Vorderseite / Rückseite



Umgebungsfotos



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
20.08.2024 geschätzt mit rd.

105.000,00 €.

Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten inkl. 6 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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

Hauptniederlassung: Körnerstraße 9, 41564 Kaarst / www.wertermittlung-steinmann.de
Telefon 0 21 31 - 88 64 51 / Telefax 0 21 31 - 88 64 52 / mail@wertermittlung-steinmann.de

Zweigniederlassungen: Duisburg + Langenfeld

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

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis	2
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Grundbuchangaben	4
1.3	Angaben zum Auftraggeber und Verfahren	4
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
1.6	Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)	7
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Umgebung, großräumige Lage	8
2.2	Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage	8
2.3	Gestalt und Form	9
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.5	Privatrechtliche Situation	9
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.6.2	Bauplanungsrecht	10
2.6.3	Bauordnungsrecht	11
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Gebäudebeschreibung	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung	13
3.3	Außenanlagen	14
3.4	Wohnungsbeschreibung der Wohnung Nr. 4093	14
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	14
3.4.2	technische Wohnungsausstattung	15
3.4.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.4.4	Besondere Einrichtungen im Sondereigentum, Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	16
4.2	Zu den herangezogenen Verfahren	17
4.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	17
4.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	18
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	19
4.3.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	19
4.3.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	19
4.4	Ertragswertermittlung	20

4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.4.2	Ertragswertberechnung	21
4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	22
4.5	Vergleichswertermittlung	23
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	23
4.5.3	Plausibilitätsprüfung anhand vorliegender Durchschnittswerte	24
5	Verkehrswert	25
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	27
6.3	Verwendete fachspezifische Software	27
7	Verzeichnis der Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohneinheiten einer Wohnanlage mit 222 Wohneinheiten
zugehörige Sondernutzungsrechte:	-
Objektadresse:	Mainstraße 22 41540 Dormagen
Instandhaltungsrücklage*:	47.766,62 € (Stand: 31.12.2023)
Mietvertrag:	nein
Netto-Kaltmiete (monatlich):	-
Wohngeld (monatlich)*:	388,63 €
Kautions:	-
Anmerkung	*: Angaben gemäß WEG-Verwalter

1.2 Grundbuchangaben

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Miteigentumsanteil		
Hackenbroich	3289	1	4.512/1.000.000		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Straße	Größe
Hackenbroich	11	379	Gebäude- u. Freifläche	Neckarstraße 10-20 Mainstraße 8-24 Wiedstraße 14-16	17.407 m ²
Sondereigentum					Nr.
Wohnung 4. OG links mit Kellerraum					4093

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Verfahren

Auftraggeber:	Amtsgericht Neuss Abteilung 030 K Breite Straße 48 41460 Neuss
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren 030 K 032/2023

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	20.08.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Vertreter der Antragsgegnerin sowie der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug• Auszug aus der Teilungserklärung• Auszug aus der Liegenschaftskarte*• Bauakteneinsicht*• WEG-Verwalter• Erhebungen im Ortstermin• Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Dormagen• Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis Neuss• Bodenrichtwerte über boris.nrw.de• Auskunft aus dem Bebauungsplan*• Auskunft über Grundwasserstand*• Auskunft nach Umweltinformationsgesetz*• Auskunft über Wohnungsbindung• Auskunft über Erschließungskosten*• Auskunft aus Baulastenbuch*• allgemeine Marktanalyse
Anmerkung: die herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen beruhen teilweise* auf Erhebungen im Zusammenhang mit der Erstattung früherer Gutachten im gleichen Objekt.	
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Der Sachverständige wurde bei Vorbereitungsarbeiten für das Gutachten durch Mitarbeiter (Hilfskräfte) unterstützt. Sämtliche Tätigkeiten der Hilfskräfte wurden durch den Sachverständigen überprüft. Der unterschreibende Sachverständige trägt für den Inhalt und das Ergebnis des Gutachtens die volle Verantwortung.

1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts ist ein Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts zu erstellen, bei mehreren Grundstücken, -anteilen oder grundstücksgleichen Rechten für jedes Grundstück getrennt. In die Wertschätzung sollen auch das auf dem Grundbesitz befindliche und der Versteigerung unterliegende Zubehör (§§ 97, 98 BGB) einbezogen werden.

Bei der Stadtverwaltung sind die erforderlichen Auskünfte bezüglich der Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung einzuholen.

Weiterhin wird um Ermittlung der Mieter gebeten.

Anmerkungen:

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

Personenbezogene Daten (über z.B. Verfahrensbeteiligte, Mieter, WEG-Verwalter) werden aus Datenschutzgründen lediglich in der Anlage wiedergegeben und nicht in der Internetversion des Gutachtens veröffentlicht.

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

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

1.6 Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Boden- wert [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	369,97	17.407,00	29.100,00	
Summe:			369,97	17.407,00	29.100,00	

Objektdaten								
Bewertungs- teilbereich	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m ²]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Mehrfamili- enhaus			72,00	1970	80	37	

Wesentliche Daten					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	6.696,00	1.546,78 € (23,10 %)	4,00	----	

Relative Werte	
relativer Verkehrswert:	1.458,33 €/m ² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	15,68
Verkehrswert/Reinertrag:	20,39

Ergebnisse	
Ertragswert:	105.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	105.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	20.08.2024

Angaben zu den weiteren Punkten des Gutachtenauftrages (Kurzform):

Baulasteintragungen:	Es ist keine Baulast vorhanden.
Erschließungsbeiträge:	erschließungsbeitragsfrei
Altlasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Wohnungsbindung:	Es liegt keine Wohnungsbindung vor.
Nutzer:	Eigennutzung durch Antragsgegnerin

Anmerkung: Die weiteren Ausführungen im Gutachten sind zu beachten.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Umgebung, großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen
Kreis: Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl: Dormagen (ca. 66.200 Einwohner);
Stadtteil Hackenbroich (ca. 9.070 Einwohner)

Überörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Dormagen ist eine Stadt, die Industrie und Idyllische Landschaft zu bieten hat. Auf ca. 86 Quadratkilometern Fläche leben die Einwohner hier in 16 Stadtteilen. Durch die günstige Lage im Städtedreieck Düsseldorf-Köln-Mönchengladbach ist Dormagen ein guter Wohn- und Wirtschaftsstandort. Investoren aus Industrie, Handel und Gewerbe hat Dormagen viel zu bieten: Zu einer hervorragenden Verkehrsanbindungen an die Bundesautobahn A 57, die B 9 und den Schienen- und Wasserweg kommen noch weitere Vorteile durch die Nähe zu den Flughäfen Düsseldorf und Köln, attraktive Grundstückspreise in den Gewerbegebieten und gut ausgebildete Fachkräfte. Für die Bewohner ist ebenfalls eine gute Infrastruktur mit Sozial- und Kulturangeboten sowie Einkaufs- und Naherholungsmöglichkeiten vorhanden.

2.2 Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem mit Hochhäusern dicht bebauten Teil von Dormagen Hackenbroich.

Nähere Angaben zu Nahverkehr, Bildung, Gesundheit, Einkaufen, Freizeit, Gastronomie und Fernverkehr sind der Anlage 2 zu entnehmen (Points of Interest gemäß vdpResearch).

Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung: überwiegend wohnbauliche Nutzungen; geschlossene, mehrgeschossige Bauweise; Wohnanlage)

Beeinträchtigungen: Im Ortstermin waren keine über das lageübliche Maß hinausgehende störenden Einflüsse wahrnehmbar.

Qualität der Wohnlage: Die Qualität der Lage wird als einfache Wohnlage eingeschätzt.

Topografie: im Wesentlichen eben

2.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

Grundstücksgröße:
Flurst.Nr.: 379 Größe: 17.407 m²

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkbuchten teilweise vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser und Wärme aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine wesentlichen
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Grundwasser (ohne Gewähr):	Keine Grundwasserschäden erkennbar; eine Grundwasserbetreffenheit liegt nach heutigem Kenntnisstand für das Bewertungsgrundstück nicht vor.
Altlasten:	Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke davon ausgegangen, dass keine Altlasten vorhanden sind. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht angestellt.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 19.06.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hackenbroich, Blatt 3289 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

Wohnungs-, Zweck- oder Mietbindung:

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

Aufgrund der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WR	reines Wohngebiet
o	offene Bauweise
0,4	GRZ
1,2	GFZ
VI	sechsgeschossig

2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Aus der Bauakte konnten die entsprechenden Genehmigungsunterlagen sowie Abnahmebescheinigung entnommen werden. Offensichtliche wesentliche und wertrelevante Abweichungen oder nachträgliche wesentliche und wertrelevante Änderungen sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine vertiefenden Untersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

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

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Teilweise stammen diese Informationen aus 2012 (Katasterkarte, Baulastenauskunft, Auskunft über Erschließungsbeiträge, Grundwasser, Altlasten). Die Richtigkeit zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt.

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Zu berücksichtigende Mietverträge sind nicht vorhanden bzw. bekannt. Es besteht Eigennutzung durch die Antragsgegnerin.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung (en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Es wird hier auch auf die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen

im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäudebeschreibung

Anmerkung: Nachfolgend wird lediglich das Mehrfamilienwohnhaus Mainstraße 22 beschrieben.

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Mehrfamilienwohnhaus; 6-geschossig; unterkellert; Flachdach

Baujahr: ca. 1970 (gemäß Bauakte)

wesentliche Modernisierungen (gemäß Angaben / Erhebungen im Orts-termin / vorliegender Unterlagen): In den folgenden Bereichen wurden wertrelevante Modernisierungen in den letzten 10- 15 Jahren vorgenommen:

- Fenster
- Fassade
- Dach

Energieeffizienz: Es liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor, welcher einen Endenergieverbrauch von 85,8 kWh/(m²·a) und einen Primärenergieverbrauch von 111,6 kWh/(m²·a) ausweist.

Außenansicht: Putz, WDVS

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

Konstruktionsart: Massivbau (Allbeton-Bauweise)

Fundamente: Beton

Keller: Beton, Kellerverschläge

Umfassungswände: Beton

Innenwände:	Beton, Gipskarton-Montagewände
Geschosdecken:	Stahlbeton
Treppen und Treppenhaus:	Stahlbeton mit Kunststein, Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall mit Lichtausschnitt (erneuert) Gegensprechanlage, Briefkastenanlage
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach (Kaltdach) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Fernwärme

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung

Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Loggia
Besondere Einrichtungen:	Personenaufzug
Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden und Baumängel):	Alterstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt.

Die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Die Aufzählung erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potentiellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien.

Im Rahmen des Ortstermins waren keine wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/ -schäden) erkennbar oder bekannt.

Allgemeinbeurteilung:

Das Objekt befindet sich in einem dem Baujahr und der Nutzung entsprechend durchschnittlichen bis guten Zustand (modernisiert). Durchaus vorhandene kleine Mängel und Gebrauchsspuren sind im Rahmen der üblichen Instandhaltungsarbeiten zu beseitigen.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen

3.4 Wohnungsbeschreibung der Wohnung Nr. 4093

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum liegt im 4. Obergeschoss links.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt rd. 72 m².

Raumaufteilung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

Diele, Flur, Wohn-Essraum, Loggia, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, WC und Abstellraum

Vgl. Anlage 3, Abweichungen in der Örtlichkeit sind möglich.

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

durchschnittlich

Wohnungseingangstür:

Kunststofftür

Modernisierung im Sondereigentum: (gemäß Angaben / Erhebungen im Ortstermin):

In den folgenden Bereichen wurden wertrelevante Modernisierungen in den letzten 10- 15 Jahren vorgenommen:

- Türen
- Bad, WC

3.4.2 technische Wohnausstattung

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizkörper:	Radiatoren (keine Heizkörper in Bad, WC und Küche montiert)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.4.3 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

Bodenbeläge:	überwiegend Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	Putz
Deckenbekleidungen:	Putz
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Zimmertüren</u> : Holzzargen mit Holztüren

<u>WC</u>	Ausstattung:	Stand-WC, Waschbecken
	Elementfarbe:	weiß
	Bodenfliesen:	creme
	Wandfliesen:	weiß
	Fliesenhöhe (ca.): modernisiert:	deckenhoch ja

<u>Bad</u>	Ausstattung:	Waschbecken, eingebaute Badewanne
	Elementfarbe:	weiß
	Bodenfliesen:	creme
	Wandfliesen:	weiß
	Fliesenhöhe (ca.): modernisiert:	deckenhoch ja

3.4.4 Besondere Einrichtungen im Sondereigentum, Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden und Baumängel): Alterstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungs- bzw. Einzugsrenovierungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt.

Die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unver-

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

Im Rahmen des Ortstermins waren keine wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/ -schäden) erkennbar oder bekannt.

Allgemeinbeurteilung:

Das Sondereigentum befindet sich in einem dem Baujahr und der Nutzung entsprechend durchschnittlichen (teilmodernisierten) Zustand. Durchaus vorhandene kleine Mängel und Gebrauchsspuren sind im Rahmen der üblichen Instandhaltungs- bzw. Einzugsrenovierungsarbeiten zu beseitigen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung). Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „*gewöhnlichen Geschäftsverkehr*“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- * dem Entwicklungszustand gegliedert und
- * nach Art und Maß der baulichen Nutzung,

- * dem beitragsrechtlichen Zustand,
- * der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- * der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- * der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

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

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

4.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Aufgrund der vorliegenden Datenbasis (geeigneter Mietspiegel und Liegenschaftszinssatz vorhanden) wird der Verkehrswert in diesem Gutachten aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet. Zur Kontrolle und Stützung des Ertragswertes wird mittels von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss veröffentlichter Vergleichsfaktoren (Durchschnittswerte) – eine Plausibilitätsprüfung des Ertragswertes durchgeführt. Auf eine Sachwertermittlung wird verzichtet, da diese Substanzwertermittlung - bei dem Erwerb von Wohnungs- und Teileigentum - kaum den Überlegungen der durchschnittlichen Marktteilnehmer entspricht und keine geeigneten Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung stehen.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **370,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	III-IV

4.3.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Der Bodenrichtwert wird für das Bewertungsgrundstück als marktgerecht eingeschätzt.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 370,00 €/m ²
Fläche	× 17.407 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 6.440.590,00 € rd. 6.440.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 insgesamt **6.440.000,00 €**.

4.3.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 4.512/1.000.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	6.440.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 4.512/1.000.000
anteiliger Bodenwert	= 29.057,28 € rd. 29.100,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 **29.100,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²) rd.	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus		WE 4093	72,00		7,75	558,00	6.696,00
Summe			72,00	-		558,00	6.696,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete, nach unterstellter Modernisierung / Sanierung durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	6.696,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,10 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.546,78 €
jährlicher Reinertrag	= 5.149,22 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 4,00 % von 29.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.164,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.985,22 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,143
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 76.289,07 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 29.100,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 105.389,07 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 105.389,07 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 105.389,07 €
rd.	rd. 105.000,00 €

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnflächenberechnung wurde aus der Bauakte entnommen und in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung modifiziert.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Dormagen und Erfahrungswerten sowie Marktanalysen des Sachverständigen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

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

Restnutzungsdauer

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

4.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

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

Zu-/Abschläge

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

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von markt-konformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

4.5.3 Plausibilitätsprüfung anhand vorliegender Durchschnittswerte

In dem Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis Neuss werden Durchschnittswerte für die Wohnanlage (Neckarstraße 8-20, Wiedstraße. 14 und Mainstraße 10-24) veröffentlicht. Die Durchschnittswerte EUR/m² Wohnfläche für Verkäufe in größeren Wohnanlagen aus den Jahren 2019 bis 2023 wurden über eine Indexreihe an das heutige Preisniveau angepasst. Die Durchschnittswerte für Wohnungseigentum in großen Wohnanlagen dienen als Einschätzung für den Wert einer Wohnung und können ein Verkehrswertgutachten nicht ersetzen. In jedem Fall sind die Ergebnisse sachverständig zu prüfen!

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht:

Dormagen						
Adresse	Baujahr	Wohn- einheiten Anzahl	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.		
				Mittel	Min	Max
Neckarstr. 8-20, Wiedstr. 14, Mainstr. 10-24	1970	222	30	1.420	560	2.860

Der zuvor im Ertragswertverfahren ermittelte Wert pro m²-Wohnfläche (1.458 €) liegt leicht über dem ausgewiesenen Mittelwert in der Wohnanlage und wird im Rahmen dieser Gutachterstellung für Zwangsversteigerungszecke als marktgerecht eingeschätzt.

5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **105.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 mit rd.

105.000,00 €

geschätzt.

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

Kaarst, den 14.10.2024

Hinweise zum Urheberschutz

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.)

BauGB: Baugesetzbuch

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

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

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

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

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

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

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

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

6.3 Verwendete fachspezifische Software

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

7 Verzeichnis der Anlagen

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

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