

Amtsgericht Neuss
Az.: 031 K 002/2023

Datum: 06.02.2024
Az. des Sachverständigen: 23042

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Zwangsversteigerungsverfahren
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
2 Mehrfamilienhäusern und Garagen
bebaute Grundstück
Karl-Arnold-Straße 35, 37, 40667 Meerbusch (Büderich)

Kurzbeschreibung: 2 Mehrfamilienhäuser (Doppelhaus), freistehend, 3-geschossig, unterkellert, rd. 1.110 m² Wohnfläche, Baujahr ca. 1972/73, 8 Garagen im Kellergeschoss, Grundstücksgröße 1.757 m²



Objektfotos

Vorderseite
/
Rückseite



Umgebungsphotos



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
26.09.2023 geschätzt mit rd.

2.620.000,00 €.

Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 47 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	4
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.6	Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)	6
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Umgebung, großräumige Lage	7
2.2	Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage	7
2.3	Gestalt und Form	8
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.5	Privatrechtliche Situation	8
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.6.2	Bauplanungsrecht	9
2.6.3	Bauordnungsrecht	9
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	2 Mehrfamilienhäuser	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.5.1	Wohnung	13
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Nebengebäude	15
3.4	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	15
4.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	16
4.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	16
4.1.2.2	Bewertung des bebauten Grundstücks	17
4.2	Bodenwertermittlung	17
4.2.1	Bodenwertermittlung des Grundstücks	18
4.3	Ertragswertermittlung	19
4.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.3.2	Ertragswertberechnung	20
4.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	21
5	Verkehrswert	24
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	25



IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)

6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	26
6.3	Verwendete fachspezifische Software	26
7	Verzeichnis der Anlagen	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit 2 Mehrfamilienhäusern und 8 Garagen

Objektadresse: Karl-Arnold-Straße 35, 37, 40667 Meerbusch

1.2 Grundbuchangaben

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.			
Büderich	7500	1			
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Straße	Größe
Büderich	35	675	Hof- und Gebäudefläche	Karl-Arnold-Straße 35, 37	1.757 m ²

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Verfahren

Auftraggeber: Amtsgericht Neuss
Abteilung 031 K
Breite Straße 48
41460 Neuss

Auftrag vom 26.06.2023

Verfahren: Zwangsversteigerungsverfahren **031 K 002/2023**

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: 26.09.2023

Teilnehmer am Ortstermin: der Ehemann der Eigentümerin 3.1 des Grundbuchs, Wohnungsmieter sowie der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszug
- Mieterlisten und Angaben zu Objektbesonderheiten durch die Eigentümer
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bauakteneinsicht

- Erhebungen im Ortstermin
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Meerbusch
- Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis Neuss
- Bodenrichtwerte über boris.nrw.de
- Auskunft aus dem Flächennutzungsplan/Bebauungsplan
- Auskunft nach Umweltinformationsgesetz
- Auskunft über Wohnungsbindung
- Auskunft über Erschließungskosten
- Auskunft aus Baulastenbuch
- allgemeine Marktanalyse

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						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	558,91	1.757,00	982.000,00	
Summe:			558,91	1.757,00	982.000,00	

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ² rd.]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Mehrfamilienhaus			1.110,00	1972/73	80	41	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	183.678,00	25.163,89 € (13,70 %)	3,50	----	

Relative Werte	
relativer Verkehrswert:	2.360,36 €/m ² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	14,26
Verkehrswert/Reinertrag:	16,53

Ergebnisse	
Ertragswert:	2.620.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	2.620.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	26.09.2023

Angaben zu den weiteren Punkten des Gutachtenauftrages (Kurzform):

Zubehör:	Es ist kein Zubehör vorhanden.
Baulasteintragungen:	Es sind keine Baulasten vorhanden.
Erschließungsbeiträge:	Es sind keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.
Altlasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Wohnungsbindung:	Es liegt keine Wohnungsbindung vor.
Mieter:	nahezu vollständig vermietet, Leerstand Hs-Nr. 35, 1. OG li. vorne

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:	Stadt Meerbusch (ca. 56.900 EW) Büderich

Überörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Die Stadt Meerbusch, 1970 im Rahmen der kommunalen Neugliederung aus dem Zusammenschluss mehrerer Gemeinden entstanden, ist eine der einkommensstärksten Städte der Region. Durch kurze Wege zur Landeshauptstadt sowie zum Rhein können die Einwohner Meerbuschs die Nähe zur Hauptstadt genießen und die Nachteile dieses Ballungsraumes ignorieren. Der Ort mit viel ländlichem Flair befindet sich am linken Niederrhein gegenüber von Düsseldorf. Verkehrsmäßig ist er durch die Autobahnen A 52, A 57 und A 44 sehr gut erschlossen. Durch den Verkehrsverbund Rhein-Ruhr sowie zahlreichen Buslinien ist eine gute Personennahverkehrsverbindung gewährleistet.
---------------------------------------	--

2.2 Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet in Meerbusch Büderich. 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; offene und geschlossene mehrgeschossige Bauweise, Schule, Kirche
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das lageübliche Maß hinausgehende störenden Einflüsse wahrnehmbar.
Qualität der Wohnlage:	Die Qualität der Lage wird als mittlere bis gute Wohnlage eingeschätzt.
Topografie:	eben

2.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

Grundstücksgröße:
Flurst.Nr.: 675 Größe: 1.757 m²

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Fahrradwege und Gehwege beidseitig vorhanden, Parkbuchten vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden erkennbar

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 06.07.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Büderich, Blatt 7500 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

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Aus der Bauakte konnten die entsprechenden Genehmigungsunterlagen 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 Wertermittlungstichtag als erschließungsbeitragsfrei eingeschätzt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit 2 Mehrfamilienhäusern als Doppelhaus (mit je 8 Wohneinheiten, gesamt 16 Wohneinheiten) und 8 Garagen im Kellergeschoss bebaut. Das Objekt ist bis auf eine Wohnung (Hs-Nr. 35, 1. OG links vorne) vermietet.

Folgende Auflistung der gegebenen Mietsituation wurde durch die Eigentümerin 3.1 des Grundbuchs zur Verfügung gestellt:

Hs-Nr.	Wohnung	Wohnfläche in m ²	Nettokaltniete	Einzug	Auszug	Kautions	
35	EG links	102	850,00 €	15.09.2009		inkl. Garage Nr. 1	1.960,00 €
	EG rechts	80	750,00 €	01.01.2022			2.250,00 €
	1. OG links vorne	50	LEERSTAND				-
	1. OG links hinten	62	530,00 €	01.07.2001		inkl. Garage Nr. 3	1.517,65 €
	1. OG rechts vorne	33	285,00 €	01.03.2000			siehe Hs-Nr. 37 2. OG rechts
	1. OG rechts hinten	46	365,00 €	01.05.2013			1.020,00 €
	2. OG links	102	920,00 €	01.11.2022			2.760,00 €
37	2. OG rechts	80	665,00 €	01.10.2010		inkl. Garage Nr. 4	1.800,00 €
	EG links	80	660,00 €	01.08.2018		inkl. Garage Nr. 6	1.860,00 €
	EG rechts	102	850,00 €	01.06.2015		inkl. Garage Nr. 8	2.250,00 €
	1. OG links vorne	33	305,50 €	01.11.2003			690,00 €
	1. OG links hinten	46	400,00 €	01.10.2008			990,00 €
	1. OG rechts vorne	50	425,00 €	01.09.2017			1.275,00 €
	1. OG rechts hinten	62	620,00 €	01.09.2022	30.11.2023		1.860,00 €
2. OG links	80	730,00 €	01.04.1983		inkl. Garage Nr. 5 zuzügl. Garage Nr. 7 35 €	1.374,14 €	
2. OG rechts	102	757,35 €	01.12.1997			1.513,22 €	

Die entsprechenden Mietverträge liegen im Rahmen dieser Gutachtenerstellung für Zwangsversteigerungszwecke nicht vor. Gemäß Angaben im Ortstermin handelt es sich um marktübliche (unbefristete) Mietverträge.

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 2 Mehrfamilienhäuser

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	2 Mehrfamilienhäuser (Doppelhaus), freistehend, 3-geschossig, unterkellert
Baujahr:	ca. 1972/73
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag wird hierfür nicht vorgenommen.
Außenansicht:	Beton, Schieferverkleidung (Giebelseiten)

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Typ 1: Hs-Nr. 35 EG + 2. OG links = Hs-Nr. 37 EG + 2. OG rechts
Diele, Wohnen, Terrasse, Essen, Küche, Flur, Abstellraum, Dusche, Bad, Eltern, Balkon, Arbeit, Kind

Typ 2: Hs-Nr. 35 EG + 2. OG rechts = Hs-Nr. 37 EG + 2. OG links
Diele, Abstellraum, Wohnen, Terrasse, Essen, Küche, WC, Bad, Eltern, Balkon, Kind

Typ 3: Hs-Nr. 35 1. OG links vorne = Hs-Nr. 37 1. OG rechts vorne
Wohnen, Balkon, Schlafen, Küche, Balkon, Bad

Typ 4: Hs-Nr. 35 1. OG links hinten = Hs-Nr. 37 1. OG rechts hinten
Diele, Bad, Wohnen, Balkon, Schlafen, Küche, Balkon

Typ 5: Hs-Nr. 35 1. OG rechts vorne = Hs-Nr. 37 1. OG links vorne
Diele, Abstellraum, Bad, Wohnen, Balkon

Typ 6: Hs-Nr. 35 1. OG rechts hinten = Hs-Nr. 37 1. OG links hinten
Diele, Bad, Wohnen, Balkon, Küche, Schlafen

(vgl. Anlage 3, Abweichungen in der Örtlichkeit sind möglich)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Ausführung: Mauerwerk einfache Kellerfenster aus Holz mit Einfachverglasung
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschosdecken:	Stahlbeton
Treppen und Treppenhaus:	<u>Geschosstreppe</u> : Stahlbeton, Stufen aus Kunststein, Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Glaseinsätzen, Gegensprechan- lage, Briefkastenanlage
Dach:	<u>Dachkonstruktion</u> : Stahlbeton <u>Dachform</u> : Flachdach <u>Dacheindeckung</u> : Bitumenbahnen

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffent- liche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	ÖL-Zentralheizung, Radiatoren
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Anmerkung: Die Wohnungen sind weitgehend wertermittlungstechnisch ausstattungs-gleich und werden somit als eine Beschreibungseinheit zusammengefasst. Wertrelevante Abwei-chungen werden gesondert aufgeführt.

3.2.5.1 Wohnung

Bodenbeläge:	Fliesen, Parkett
Wandbekleidungen:	Tapete, Putz
Deckenbekleidungen:	Putz
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Holzzargen mit Holztüren, Glaseinsatz

<u>Bad</u>	Ausstattung:	Stand-WC, Waschbecken, eingebaute Badewanne
	Elementfarbe:	weiß
	Bodenfliesen:	schwarz
	Wandfliesen:	weiß
	Fliesenhöhe (ca.):	1,80 m
	modernisiert:	nein, dem Baujahr entsprechend

<u>WC</u>	Ausstattung:	Stand-WC, Waschbecken
	Elementfarbe:	weiß
	Bodenfliesen:	schwarz
	Wandfliesen:	weiß
	Fliesenhöhe (ca.):	1,80 m
	modernisiert:	nein, dem Baujahr entsprechend

<u>Dusche</u>	Ausstattung:	Stand-WC, Waschbecken, Dusche
	Elementfarbe:	weiß
	Bodenfliesen:	grau
	Wandfliesen:	weiß
	Fliesenhöhe (ca.):	1,80 m
	modernisiert:	nein, dem Baujahr entsprechend

- Hs-Nr. 35 2.OG rechts

<u>Bad</u>	Ausstattung:	Hänge-WC, Waschbecken, eingebaute Badewanne
	Elementfarbe:	weiß
	Bodenfliesen:	weiß
	Wandfliesen:	weiß
	Fliesenhöhe (ca.):	türhoch
	modernisiert:	ca. 2010 (durch Mieter)

Folgende wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/ -schäden) waren im Rahmen des Ortstermins erkennbar oder bekannt:

Dach, Heizung und Fenster veraltet und mangelhaft

Allgemeinbeurteilung:

Das Objekt befindet sich in einem dem Baujahr und der Nutzung entsprechend durchschnittlichen Zustand mit Instandhaltungsstau. Durchaus vorhandene weitere kleine Mängel und Gebrauchsspuren sind im Rahmen der üblichen Instandhaltungs- bzw. Einzugsrenovierungsarbeiten zu beseitigen.

3.3 Nebengebäude

8 Garagen im Kellergeschoss, Holzschwingtor

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen

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 Grund-

stücksteilmarkt 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.

4.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.1.2.1 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.

4.1.2.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **650,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,1
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III-IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)*	=	0,8
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	1.757 m ²

*: Die GFZ wurde überschlägig aus den vorliegenden Bauzeichnungen abgeleitet.

4.2.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 650,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	26.09.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 650,00 €/m ²	
GFZ	1,1	0,8	× 0,86	*
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.757	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	III-IV	III	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 559,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 559,00 €/m²	
Fläche	× 1.757 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 982.163,00 € <u>rd. 982.000,00 €</u>	

*: GFZ-Umrechnungskoeffizienten gemäß WertR

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2023 insgesamt **982.000,00 €**.

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 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.

4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage Wohnungen			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	EG li	102,00		13,20	1.346,40	16.156,80
	2	EG re	80,00		13,20	1.056,00	12.672,00
	3	1. OG li vo	50,00		13,85	692,50	8.310,00
	4	1. OG li hi	62,00		12,60	781,20	9.374,40
	5	1. OG re vo	33,00		14,50	478,50	5.742,00
	6	1. OG re hi	46,00		13,85	637,10	7.645,20
	7	2. OG li	102,00		13,20	1.346,40	16.156,80
	8	2. OG re	80,00		13,85	1.108,00	13.296,00
	9	EG re	102,00		13,20	1.346,40	16.156,80
	10	EG li	80,00		13,20	1.056,00	12.672,00
	11	1. OG re vo	50,00		13,85	692,50	8.310,00
	12	1. OG re hi	62,00		12,60	781,20	9.374,40
	13	1. OG li vo	33,00		14,50	478,50	5.742,00
	14	1. OG li hi	46,00		13,85	637,10	7.645,20
	15	2. OG re	102,00		13,85	1.412,70	16.952,40
	16	2. OG li	80,00		13,20	1.056,00	12.672,00
	17	Garagen			8,00	50,00	400,00
Summe			1.110,00	8,00		15.306,50	183.678,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nach Beseitigung des Instandhaltungsstaus / Modernisierungen marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (marktüblich erzielbare jährliche Nettokaltmieten)	183.678,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (13,70 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 25.163,89 €
jährlicher Reinertrag	= 158.514,11 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,50 % von 982.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 34.370,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 124.144,11 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 41 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,599
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.681.388,63 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 982.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 3.663.388,63 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 3.663.388,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 1.040.000,00 €
Ertragswert	= 2.623.388,63 €
	rd. 2.620.000,00 €

4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnflächen wurden aus den Auflistungen der Eigentümer entnommen und anhand der Berechnungen aus der Bauakte überschlägig auf Plausibilität überprüft. Ein Aufmaß der Fläche wurde nicht durchgeführt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die - nach Beseitigung des Instandhaltungsstaus / Modernisierungen - 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 Meerbusch
- 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.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses mit 80 Jahren angesetzt, da in diesem Modell die marktgerechten Liegenschaftszinssätze abgeleitet wurden.

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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Bei dem 1972/73 errichteten Gebäude wird eine kurzfristig notwendige Sanierung (Instandsetzung / Modernisierung) als marktüblich / notwendig eingeschätzt. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die unterstellten Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Summe		0,0	8,0

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude nach Durchführung der Maßnahmen der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1973 = 50 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 50 Jahre =) 30 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (41 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 41 Jahre =) 39 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 39 Jahre =) 1984.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 41 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1984

zugrunde gelegt.

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 oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
1) Unterhaltungsbesonderheiten (Instandsetzung / Modernisierungen)	-950.000,00 €
2) Mietbesonderheiten	-90.000,00 €
Summe	-1.040.000,00 €

zu 1) Die Wertbeeinflussung für die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Unterhaltungsbesonderheiten (Instandhaltungsstau/Bauschäden/Baumängel) und evtl. zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen für erforderliche (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen wurden nur überschlägig* berücksichtigt. Die angesetzte Wertbeeinflussung soll den potentiellen Einfluss auf den Verkehrswert aus Sicht eines durchschnittlichen Marktteilnehmers unter Berücksichtigung der Gesamtgegebenheiten widerspiegeln und ist daher nicht als Grundlage bzw. Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet.

Anmerkung*:

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Werte in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Für vertiefende Untersuchungen und eine fachgerechte Bauplanung mit Ausschreibung von Leistungen und Bewertung von Angeboten sind entsprechende Sonderfachleute (Architekten, Ingenieure, Planer) zu beauftragen. Hier ist jedoch zusätzlich zu berücksichtigen, dass die im Ertragswertverfahren angesetzten Werte (Mieten, Restnutzungsdauer) und die geschätzte Wertbeeinflussung korrespondieren müssen.

zu 2) Aufgrund der zum Wertermittlungstichtag gegebenen Unterhaltungsbesonderheiten und Vermietungssituation sind erhebliche Mietbesonderheiten gegeben. Im Rahmen der anstehenden Instandsetzungen und Modernisierungen sowie Mieterhöhungen sind Zeiträume für Mietanpassungsmöglichkeiten, Mindermieten und Mietausfälle zu kalkulieren. Hierfür wird ein überschlägig geschätzter Sicherheitsabschlag von rd. 90.000,00 € in Abzug gebracht. Dieser Abzug soll ebenfalls den potentiellen Einfluss auf den Verkehrswert aus Sicht eines durchschnittlichen Marktteilnehmers unter Berücksichtigung der Gesamtgegebenheiten widerspiegeln.

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. **2.620.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2023 mit rd.

2.620.000 €

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 06. Februar 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