

Amtsgericht Neuss
Az.: 031 K 011/2023

Datum: 7. Oktober 2024
Az. des Sachverständigen: 24030

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) im Zwangsversteigerungsverfahren
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einer
Bauruine
(Einfamilienhaus und 2 Garagen)
bebaute Grundstück
Hellerfeld 9, 41564 Kaarst (Driesch)

Kurzbeschreibung: Bauruine (Einfamilienhaus), freistehend, eingeschossig, unterkellert, Garagen, Grundstücksgröße 860 m²



Objektfotos



Umgebungsphotos



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
16.09.2024 geschätzt mit rd.

214.000,00 €.

Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 6 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 7 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	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Grundbuchangaben	3
1.3	Angaben zum Auftraggeber und Verfahren	3
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Umgebung, großräumige Lage	5
2.2	Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage	5
2.3	Gestalt und Form	6
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.5	Privatrechtliche Situation	7
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6.1	Baulisten und Denkmalschutz	8
2.6.2	Bauplanungsrecht	8
2.6.3	Bauordnungsrecht	8
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Einfamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.3	Nebengebäude	10
3.2.4	Gebäudezustand	10
3.3	Außenanlagen	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	11
4.1.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	12
4.1.3	Zu den herangezogenen Verfahren	12
4.1.3.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	12
4.2	Bodenwertermittlung	13
4.2.1	Bodenwertermittlung des Grundstücks	14
4.3	Liquidationswertverfahren	14
5	Verkehrswert	15
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	16
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	16
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	17
6.3	Verwendete fachspezifische Software	17
7	Verzeichnis der Anlagen	17

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einer Bauruine (Einfamilienhaus und 2 Garagen)

Objektadresse: Hellerfeld 9, 41564 Kaarst

1.2 Grundbuchangaben

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.			
Büttgen	1825	1			
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Straße	Größe
Büttgen	35	50	Gebäude- und Freifläche	Hellerfeld 9	860 m ²

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Verfahren

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

Auftrag vom 14.06.2024

Verfahren: Zwangsversteigerungsverfahren 031 K 011/2023

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätsstichtag: entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 16.09.2024

Teilnehmer am Ortstermin: Eigentümer 3.1/3.3 sowie der Sachverständige, anfänglich auch Eigentümerin 3.2/3.4

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bauakteneinsicht
- Erhebungen im Ortstermin
- Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis Neuss

- Bodenrichtwert über boris.nrw.de
- Auskunft aus dem Bebauungsplan
- Auskunft über Grundwasserstand
- Kanalausschnitt
- 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.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Umgebung, großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen
Kreis: Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl: Stadt Kaarst (ca. 44.500 EW)
Driesch (ca. 890 EW)

Überörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Seit dem 01.01.1975 sind die ehemaligen Gemeinden Büttgen, Holzbüttgen, Vorst und Driesch, die gegenwärtig noch als Stadtteile vorhanden sind, Bestandteil der Ortschaft Kaarst. Am 01.01.1981 erhielt Kaarst das Stadtrecht. Kaarst hat eine sehr verkehrsgünstige Lage: Über die Autobahnen A 46, A 52 und A 57 lassen sich nicht nur die nahe gelegenen Großstädte (Neuss, Düsseldorf, Mönchengladbach, Krefeld, Köln) schnell erreichen, sondern auch die Benelux-Staaten im Westen und das Ruhrgebiet im Osten. Mit der S-Bahn (Büttgen), Regiobahn (Kaarst) sowie Stadt- und Schnellbuslinien steht zudem ein attraktives Angebot im Personennahverkehr zur Verfügung. Dies sowie die Nähe zu dem Düsseldorfer Flughafen sowie den Ballungsgebieten der Industrie machen den Ort zu einem beliebten Wohn- und Wirtschaftsstandort für Fachpersonal und mittelständische Unternehmen. Dem wurde mit einem umfangreichen Schulnetz sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten Rechnung getragen. So gibt es in den Stadtteilen Turnhallen und Sportplätze, ein Hallenbad in Büttgen und den Kaarster See mit seinem öffentlichen Freibad. Die Stadtmitte wird gebildet mit dem Rathaus und Bürgerhaus, dem gegenüberliegenden Geschäftszentrum und Wohnbebauung am Stadtgarten.

2.2 Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße am süd-östlichen Ortsrand des Kaarster Ortsteils Driesch.

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:

wohnbauliche Nutzungen; offene 1-geschossige Bauweise, Landwirtschaft

Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das lageübliche Maß hinausgehende störenden Einflüsse wahrnehmbar.
Qualität der Wohnlage:	Die Qualität der Lage wird als mittlere Wohnlage eingeschätzt.
Topografie:	im Wesentlichen eben

2.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

Straßenfront: ca. 24 m

mittlere Tiefe: ca. 36 m

Grundstücksgröße:

Flurst.Nr.: 50 Größe: 860 m²

Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnstraße, Sackgasse

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück ist mit der Erschließungsanlage „Hellerfeld“ erschlossen (Erschließungs- und Kanalanschlussbeitrag gezahlt). Gemäß Angaben im Ortstermin sind auf dem Grundstück keine funktionsfähigen Anschlüsse vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Bauwichgaragen

Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Grundwasser (ohne Gewähr):

Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird entsprechend der Messstellen und Grundwassergleichen für das Grundstück ein seit dem Jahr 1953 höchster Grundwasserstand von etwa 38,2 +/- 0,5 m NHN2016 (gemessen in den 1960iger Jahren) angegeben. Die Geländehöhe liegt bei rd. 41 m HNH. Gemäß dem vorliegenden Gebäudeschnitt kann bei den o.g. Werten eine Grundwasserbelastung des Fundaments der Bauruine vorhanden sein.

Anmerkung: Bei der oben durchgeführten Betroffenheitsanalyse ist dringend zu beachten, dass es sich im Rahmen dieser Gutachtenerstellung für Zwangsversteigerungszwecke lediglich um eine grobe Schätzung der örtlichen Situation handelt und vertiefende Untersuchungen ggf. durch Sondersachverständige (Vermessungsingenieure, Hydrologen) durchgeführt werden müssen. Weitere Informationen sind über die Stadt Kaarst zu erlangen. Aufgrund der Vielzahl von Unsicherheiten in Bezug auf die Grundwasserbelastung sind die diesbezüglichen Aussagen und Einschätzungen in diesem Gutachten ohne Gewähr. Das Gutachten muss diesbezüglich unter Vorbehalt erstellt werden.

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 17.06.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Büttgen, Blatt 1825 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 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke davon ausgegangen, dass keine Baulisten 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 M (Gemischte Baufläche) 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.

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 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Bauruine (Einfamilienhaus und 2 Garagen) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist unbewohnbar.

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.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Bauruine (Einfamilienhaus), freistehend, 1-geschossig, unterkellert
Baujahr: (nicht fertig gestellt)	Baugenehmigung 1969 Rohbauabnahme 1972
Außenansicht:	Bimsbetonmauerwerk (nicht verblendet)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Ausführung: Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, teilweise Leichtbauwände

Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen und Treppenhaus:	Stahlbeton
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachsteine (Beton)
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (nicht fertig eingebaut / abgedichtet)

3.2.3 Nebengebäude

Bauruinen (2 Einzelgaragen)

3.2.4 Gebäudezustand

Gemäß den vorliegenden Informationen wurde für das Gebäude 1969 eine Baugenehmigung erteilt und weitgehend in Eigenleistung mit dem Bau begonnen. Die Rohbauabnahme ist 1972 erfolgt. Das Dach wurde eingedeckt und mit der Fenstermontage wurde begonnen. Danach sind nur geringfügige Baufortschritte erfolgt. Lediglich der Spitzboden des Objekts wurde provisorisch ausgebaut und wohnlich (als sog. Bewachungszelle der Baustelle) genutzt. In den Gebäuden befinden sich diverse alte Baumaterialien, Werkzeuge, Möbel und sonstiger Husrat. Zudem sind auf dem Grundstück drei alte PKW (2 BMW und 1 Mercedes) sowie ein alter Wohnwagen abgestellt. Diese gehören gemäß Angaben im Ortstermin dem Eigentümer 3.1/3.3 und werden im Rahmen dieser Gutachtenerstellung wertmäßig nicht berücksichtigt bzw. keine Entsorgungskosten kalkuliert.

Da das Gebäude somit seit über 50 Jahren in einem besseren (nicht regedichten) Rohbauzustand (mit Dach und Fenstern) besteht, das Dach undicht ist (mit langfristigem Wassereinbruch und entsprechenden Folgeschäden in Dachstuhl, Mauerwerk und Decken), das Außenmauerwerk (Bimsbeton) nicht verblendet ist, die Fenster nicht dicht eingebaut wurden, im Keller Wasser eingebrochen ist und der Innenausbau nicht erfolgt ist, wird im Rahmen dieser Gutachtenerstellung davon ausgegangen, dass eine Fertigstellung des Gebäudes nicht möglich bzw. wirtschaftlich sinnvoll ist. Die folgende Wertermittlung wird unter der Annahme erstellt, dass ein durchschnittlicher Marktteilnehmer eine Freilegung des Grundstücks und anschließenden Neubau als Grundlage seiner Preiskalkulation annehmen würde. Im Rahmen der Freilegung sind die Gebäude zu räumen.

3.3 Außenanlagen

verwildertes Grundstück

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 geeignete (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 Grundstücksteilmärkt 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 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Wie bereits unter 3.2.4 ausgeführt wurde, wird im Rahmen dieser Gutachtenerstellung davon ausgegangen, dass ein durchschnittlicher Marktteilnehmer eine Freilegung des Grundstücks und anschließenden Neubau als Grundlage seiner Preiskalkulation annehmen würde. Es handelt sich somit um den sogenannten „Liquidationswert“. Regelmäßig handelt es sich bei dem Liquidationswert im Wesentlichen um den Wert des Grund und Bodens abzüglich der Freilegungskosten.

4.1.3 Zu den herangezogenen Verfahren

4.1.3.1 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.

§ 8 ImmoWertV 21 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzten sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **430,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= I-II
Grundstücksgröße	= 450 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 16.09.2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= I-II
Grundstücksgröße	= 860 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Grundstück (m ²)	Bodenrichtwert (€)	Lageanpassung	Größen-Anpassung	Hinterland	Ergebnis
860	430	1	0,85	1	rd. 314.330,00 € 314.000,00 €

- Grundstücksgrößenumrechnungsfaktor gemäß Erfahrungswerten des Sachverständigen und Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd. **314.000,00 €**.

4.3 Liquidationswertverfahren

In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen und das Grundstück einer wirtschaftlichen Folgenutzung (Neubau) zuführen wird. Die Wertermittlung ist deshalb nach dem Liquidationswertverfahren durchzuführen. Der Verkehrswert des Grundstücks ergibt sich somit aus dem um die Freilegungskosten verminderter Bodenwert.

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

$$314.000 \text{ € (Bodenwert)} - 100.000 \text{ € (Freilegungskosten)} = \mathbf{214.000 \text{ €}}$$

- Grundstücksfreilegung (inkl. Räumung), überschlägig geschätzt:
rd. 1.500 m³ (umbauter Raum gemäß Bauakte) x 60 €/m³ = 90.000 €
- zzgl. Entfernung von Wildwuchs und Sicherheitszuschlag, pauschal geschätzt:
10.000 €
- = **Gesamtabschlag 100.000 €**

Anmerkung:

Die Freilegungskosten wurden lediglich pauschal geschätzt. Vor einer vermögensmäßigen Disposition ist die Einholung von entsprechenden Kostenvoranschlägen angeraten.

5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am (freigelegten) Bodenwert orientieren.

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2024 mit rd.

214.000,00 €

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 7. Oktober 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 (Wohnungseigentumsge-
setz – WEG)

ErbbauRG: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

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 Anlagetechnik 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, Schnitt
- Anlage 4: Verfahrensbeteiligte, weitere Personen- / Firmendaten
- Anlage 5: Informationen und Auskünfte
- Anlage 6: Fotos