**SV ImmoValue**

**Sachverständigenbüro Grdic**
Vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke für Gerichte des Landgerichtsbezirks Düsseldorf

Salzstraße 30
41460 Neuss

Telefon: 02131-3843490
Telefax: 02131-3843495
Internet: www.sv-immovalue.de
eMail: sv-grdic@t-online.de

Amtsgericht Neuss
Zwangsversteigerung
Breite Straße 48

**41460 Neuss**

Datum: 20.09.2024
Az.: 31 K 011/24

# G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Einfamilienhaus mit 1 PKW-Stellplatz bebauten Grundstück in 41466 Neuss-Weckhoven, Friedrich-von-der-Schulenburg-Straße 83.**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 30.08.2024 ermittelt mit rd.

**411.500,00 €.**

In dieser Internetversion des Gutachtens finden Sie nur die wesentlichen Anlagen. Die vollständige Ausfertigung des Gutachtens können Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Neuss einsehen.

## Inhaltsverzeichnis


| Nr. | Abschnitt | Seite |
|---|---|---|
| **Inhaltsverzeichnis** | | **2** |
| **1** | **Allgemeine Angaben** | **4** |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber | 4 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| **2** | **Grund- und Bodenbeschreibung** | **5** |
| 2.1 | Lage | 5 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 5 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 5 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 5 |
| 2.3 | Kurzbeschreibung Bewertungsobjekt | 6 |
| 2.4 | Erschließung, Baugrund etc. | 7 |
| 2.5 | Privatrechtliche Situation | 7 |
| 2.6 | Öffentlich-rechtliche Situation | 8 |
| 2.6.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 8 |
| 2.6.2 | Bauplanungsrecht | 8 |
| 2.6.3 | Bauordnungsrecht | 8 |
| 2.7 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation | 8 |
| 2.8 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 9 |
| 2.9 | 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 | Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung | 10 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 10 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 10 |
| 3.2.5 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 10 |
| 3.3 | Außenanlagen | 13 |
| **4** | **Ermittlung des Verkehrswerts** | **14** |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 14 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 14 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 15 |
| 4.4 | Ertragswertermittlung | 17 |
| 4.4.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 17 |
| 4.4.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 18 |
| 4.4.3 | Ertragswertberechnung | 20 |
| 4.4.4 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung | 20 |
| 4.5 | Sachwertermittlung | 22 |
| 4.5.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 22 |
| 4.5.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe | 23 |
| 4.5.3 | Sachwertberechnung | 26 |
| 4.5.4 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung | 27 |
| 4.6 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen | 29 |
| 4.6.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen | 29 |
| 4.6.2 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse | 29 |

4.6.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse....29
4.6.4 Verkehrswert....31

**5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur....32**
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung....32
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur....33

**6 Verzeichnis der Anlagen....33**

**7 Anlagen....34**

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|---|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und 1 PKW-Stellplatz |
| Objektadresse: | Friedrich-von-der-Schulenburg-Straße 83, 41466 Neuss-Weckhoven |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Neuss, Blatt 20747, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Neuss, Flur 24, Flurstück 2714 (209 m²) |

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Neuss<br>Zwangsversteigerung<br>Breite Straße 48<br>41460 Neuss<br><br>Auftrag vom 28.06.2024 (Datum des Auftragsschreibens) |

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|---|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung |
| Wertermittlungsstichtag: | 30.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Qualitätsstichtag: | 30.08.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 30.08.2024 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Eigentümer und der Sachverständige |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:<br>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.07.2024<br>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. verwendet:<br>• Flurkartenauszug im Maßstab 1: 500<br>• Auskünfte vom Bauarchiv (Baubeschreibung, Grundrisse, Ansichten, Schnitte)<br>• Auszüge Straßenkarte und Stadtplan<br>• Auskünfte von den Fachämtern |

# 2 Grund- und Bodenbeschreibung

## 2.1 Lage

### 2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|---|---|
| Bundesland: | Nordrhein-Westfalen |
| Kreis: | Rhein-Kreis Neuss |
| Ort und Einwohnerzahl: | Neuss (ca. 165.000 Einwohner);<br>Stadtteil Weckhoven |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen:<br>(vgl. Anlage 1) | Nächstgelegene größere Städte:<br>Köln, Neuss, Düsseldorf<br><br>Bundesstraßen:<br>B 9 Köln-Dormagen-Neuss<br><br>Autobahnzufahrt:<br>A57 Richtung Neuss, Ausfahrt Neuss-Hafen, weiter Richtung Selikum und Weckhoven |

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| innerörtliche Lage:<br>(vgl. Anlage 2) | Ortsrand; mittlere bis gute Wohnlage; Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Umkreis von 500-1000 m vorhanden. Die Verkehrsanbindung zu anliegenden Ortschaften und Städten ist als gut einzustufen. |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen |
| Beeinträchtigungen: | gering (durch Anliegerverkehr) |
| Topografie: | eben |

## 2.2 Gestalt und Form

| | |
|---|---|
| Gestalt und Form:<br>(vgl. Anlage 3) | Grundstücksgröße: Flurst.Nr.: 2714 Größe: 209 m²<br><br>Bemerkungen: trapezförmige Grundstücksform |

## 2.3 Kurzbeschreibung Bewertungsobjekt

Siehe Originalgutachten!!

Auszug aus der Flurkarte

| | |
|---|---|
| Objekt/Lage: | Einfamilienhaus, mit PKW-Stellplatz, Friedrich-von-der-Schulenburg-Str. 83, 41466 Neuss-Weckhoven, Flurstück 2714, Gebäude- und Freifläche 209 m². |
| Beschreibung: | 2-geschossiges Einfamilienhaus mit 1 PKW-Stellplatz, Satteldach, Dachgeschoß nicht ausgebaut, Baujahr 1987, unterkellert, Außenanlagen.<br>Gesamtwohnfläche ca. 87 m².<br>Erdgeschoss ca. 45 m², Obergeschoss ca. 42 m². |

## 2.4 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | Anliegerstraße |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut; Gehwege vorhanden; Parkmöglichkeit vorhanden. |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | zweiseitige Grenzbebauung; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Bepflanzung |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund |
| Altlasten | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 09.08.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. |
| 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 nicht angestellt. |

## 2.5 Privatrechtliche Situation

| | |
|---|---|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.07.2024 vor. Hiernach bestehen im Bestandsverzeichnis (Herrschvermerk) und in Abteilung II des Grundbuchs von Neuss, Blatt 20747 keine wertbeeinflussenden Eintragungen. |
| Anmerkung: | Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden. |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft der Fachämter nicht vorhanden.<br>Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. |

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

| | |
|---|---|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.08.2024 enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen. |
| Denkmalschutz: | Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, 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 (W) dargestellt. |
| Festsetzungen im Bebauungsplan: | Für den Bereich des Bewertungsobjektes, Gemarkung Neuss, Flur 24, Flurstück 2714, trifft der Bebauungsplan Nr. 187/3-Weckhoven, Friedrich-von-der-Schulenburg-Straße (Rechtskraft 16.11.1986, BauNVO 1977) folgende Festsetzungen:<br><br>WR = reines Wohngebiet<br>II = 2 Vollgeschosse<br>GRZ = 0,4<br>GFZ = 0,8 |

### 2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

| | |
|---|---|
| Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): | baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV 21) |
| abgabenrechtlicher Zustand | Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei. |

### 2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich/schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, mit 1 PKW-Stellplatz (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) bebaut. Die Bewertungsobjekte werden zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, 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 Einfamilienhaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|---|---|
| Gebäudeart: | 2-geschossiges Einfamilienhaus, Satteldach, unterkellert. |
| Baujahr: | Baujahr 1987 (gemäß Bauakte). |
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt dem Sachverständigen zum Stichtag nicht vor. |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | Erweiterungsmöglichkeiten des Gebäudes können nur im Rahmen einer Bauvoranfrage bei der Bauaufsichtsbehörde geklärt werden. |
| Außenansicht: | insgesamt verklinkert, teilweise verschiefert |

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss: Kellerräume, Heizung; Erdgeschoss/Obergeschoss: Wohnräume

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

| | |
|---|---|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Gründung: | Wasserdichte Wanne 30 cm hoch |
| Umfassungswände: | Mauerwerk |
| Innenwände: | Mauerwerk |
| Geschossdecken: | Stahlbeton |
| Treppen: | Geschosstreppe: Stahl- und Holzkonstruktion |
| Dach: | Dachform: Satteldach; Dacheindeckung: Falzziegeln |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstürelement aus Holz mit Lichtausschnitt |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|---|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | durchschnittliche Ausstattung |
| Heizung/Warmwasser: | Gastherme/zentral über Heizung |

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung entspricht den Feststellungen bei der örtlichen Begehung des Einfamilienhauses.

**Kellergeschoss:**

Kellervorraum:

| | |
|---|---|
| Bodenbelag: | PVC |
| Wandbekleidungen: | Strukturtapete |
| Deckenbekleidungen: | Putz mit Anstrich |

Keller, groß:

Türe zum Raum aus Holz mit Stahlzarge. Einfache bis durchschnittliche Ausführung.

| | |
|---|---|
| Bodenbelag: | PVC |

| | |
|---|---|
| Wandbekleidungen: | Mauerwerk z. T. mit Anstrich |
| Deckenbekleidungen: | Putz mit Anstrich |

Kellerfenster aus Metall mit Einfachverglasung.

Heizraum:

Türe zum Raum aus Holz mit Stahlzarge. Einfache bis durchschnittliche Ausführung.

| | |
|---|---|
| Bodenbelag: | PVC, Estrich |
| Wandbekleidungen: | Mauerwerk z. T. mit Anstrich |
| Deckenbekleidungen: | Stahlbeton mit Anstrich |

Kellerfenster aus Metall mit Einfachverglasung.

**Erdgeschoss:**

Diele/Flur/Garderobe:

| | |
|---|---|
| Bodenbelag: | Fliesen |
| Wandbekleidungen: | Strukturtapete |
| Deckenbekleidungen: | Putz mit Anstrich |

Gäste-WC:

Türe zum Raum aus Holz mit Stahlzarge. Einfache bis durchschnittliche Ausführung.

| | |
|---|---|
| Bodenbelag: | Fliesen |
| Wandbekleidungen: | Fliesen ca. 2,20 m darüber Strukturtapete |
| Deckenbekleidungen: | Putz mit Anstrich |

Fenster aus Holz mit Isolierverglasung.

| | |
|---|---|
| Sanitäreinrichtung: | Waschbecken Kaltwasser, WC mit Spülkasten vor der Wand.<br>Insg. durchschnittliche Ausführung. |

Küche:

Türe zum Raum aus Holz mit Stahlzarge. Einfache bis durchschnittliche Ausführung.

| | |
|---|---|
| Bodenbelag: | Fliesen |
| Wandbekleidungen: | Fliesen ca. 1,60 m darüber Strukturtapete |
| Deckenbekleidungen: | Putz mit Anstrich |

Fenster aus Holz mit Isolierverglasung. Rolladen aus Kunststoff mit E-Antrieb.

Wohnzimmer:

Türe zum Raum aus Holz mit Stahlzarge. Einfache bis durchschnittliche Ausführung.

| | |
|---|---|
| Bodenbelag: | Laminat |
| Wandbekleidungen: | Strukturtapete |
| Deckenbekleidungen: | Putz mit Anstrich |

Fenster und Terrassentüre aus Holz mit Isolierverglasung. Rolladen aus Kunststoff mit E-Antrieb.

**Obergeschoss:**

Flur:

| | |
|---|---|
| Bodenbelag: | Teppichboden |
| Wandbekleidungen: | Strukturtapete |
| Deckenbekleidungen: | Putz mit Anstrich |

Bad/WC:

Türe zum Raum aus Holz mit Stahlzarge. Einfache bis durchschnittliche Ausführung.

| | |
|---|---|
| Bodenbelag: | Fliesen |
| Wandbekleidungen: | Fliesen ca. 2,20 m darüber Putz mit Anstrich |
| Deckenbekleidungen: | Putz mit Anstrich |

Fenster aus Holz mit Isolierverglasung. Rolladen aus Kunststoff.

| | |
|---|---|
| Sanitäreinrichtung: | Waschbecken mit Einhebelmischer, WC Spülkasten vor der Wand. Badewanne. Insg. durchschnittliche Ausführung. |

Kinderzimmer, links:

Türe zum Raum aus Holz mit Stahlzarge. Einfache bis durchschnittliche Ausführung.

| | |
|---|---|
| Bodenbelag: | Estrich |
| Wandbekleidungen: | Raufaser mit Anstrich |
| Deckenbekleidungen: | Raufaser mit Anstrich |

Fenster aus Holz mit Isolierverglasung. Rolladen aus Kunststoff.

Schlafzimmer:

Türe zum Raum aus Holz mit Stahlzarge. Einfache bis durchschnittliche Ausführung.

| | |
|---|---|
| Bodenbelag: | Teppich |
| Wandbekleidungen: | Raufaser mit Anstrich |
| Deckenbekleidungen: | Putz mit Anstrich |

Fenster aus Holz mit Isolierverglasung. Rolladen aus Kunststoff.

Kinderzimmer, rechts:

Türe zum Raum aus Holz mit Stahlzarge. Einfache bis durchschnittliche Ausführung.

| | |
|---|---|
| Bodenbelag: | Teppich |
| Wandbekleidungen: | Raufaser mit Anstrich |
| Deckenbekleidungen: | Putz mit Anstrich |

Fenster aus Holz mit Isolierverglasung. Rolladen aus Kunststoff.

**Dachgeschoss:**

Flur:

| | |
|---|---|
| Bodenbelag: | Teppichboden |
| Wandbekleidungen: | Strukturtapete |
| Deckenbekleidungen: | Putz mit Anstrich |

Fenster aus Holz mit Isolierverglasung.

Dachboden:

Türe zum Raum aus Holz mit Stahlzarge. Einfache bis durchschnittliche Ausführung.

| | |
|---|---|
| Bodenbelag: | Estrich |
| Wandbekleidungen: | Mauerwerk |

Dachfenster aus Holz mit Isolierverglasung.

**Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes, Zubehör**

| | |
|---|---|
| besondere Bauteile: | Eingangsüberdachung, Markise, Dachgauben |
| Überbauten/Eigengrenzüberbau: | nicht vorhanden |
| Zubehör: | wertrelevantes Zubehör wurde nicht vorgefunden |
| Besonnung und Belichtung: | gut bis ausreichend |
| Bauschäden und Baumängel: | Allgemeiner Unterhaltungsstau, Maler- und Instandsetzungsarbeiten erforderlich. |
| Allgemeinbeurteilung: | der bauliche Zustand ist soweit ersichtlich befriedigend. |

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung Zaun und Bepflanzung.

# 4 Ermittlung des Verkehrswerts

## 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit 1 PKW-Stellplatz bebauten Grundstück in 41466 Neuss-Weckhoven, Friedrich-von-Schulenburg-Straße 83 zum Wertermittlungsstichtag 30.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
|---|---|---|---|
| Neuss | 20747 | 1 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Neuss | 24 | 2714 | 209 m² |

## 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normge-bäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 40-43 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. 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, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

## 4.3 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **540,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|---|---|---|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| abgabenrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundstücktiefe | = | 35 m |

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|---|---|---|
| Wertermittlungsstichtag | = | 30.08.2024 |
| Entwicklungszustand | = | baureifes Land |
| Grundstücktiefe | = | ca. 34 m |

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.08.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| **I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgaben<u>freien</u> Zustand** | | | Erläuterung |
|---|---|---|---|
| **tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts** (frei) | = | 540,00 €/m² | |
| **b/a-freier Bodenrichtwert** (Ausgangswert für weitere Anpassung) | **=** | **540,00 €/m²** | |

| **II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 30.08.2024 | × | 1,00 | |

| **III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = | 540,00 €/m² | |
| Tiefe (m) | 35 | ca. 34 | × | 1,00 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × | 1,00 | |
| angepasster b/a-freier Bodenrichtwert | | | = | 540,00 €/m² | |
| beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä. | | | – | 0,00 €/m² | |
| **relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis** | | | **=** | **540,00 €/m²** | |

| **IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts** | | | Erläuterung |
|---|---|---|---|
| **relativer b/a-freier Bodenwert** | **=** | **540,00 €/m²** | |
| Fläche | × | 209 m² | |
| **b/a-freier Bodenwert** | = | 112.860,00 €<br>**rd. 112.860,00 €** | |

Der **b/a-freie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.08.2024 insgesamt **112.860,00 €.**

## 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 (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. §§ 40-43 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 und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)**Wert der baulichen und sonstigen 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 „Wert der baulichen und sonstigen 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 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

**Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**
Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

**Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**
Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

**Ertragswert / Rentenbarwert (§ 27 ImmoWertV 21)**
Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

**Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV 21)**
Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

**Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 21)**
Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV 21)**
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV 21)**
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.
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 ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 4.4.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | Fläche | Anzahl | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nutzung/Lage | (m²) | (Stck) | (€/m²) (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) | |
| Einfamilienhaus | | | | | | | |
| Einfamilienhaus | Wohnung EG | 45,00 | | 12,00 | 540,00 | 6.480,00 | € |
| | Wohnung OG | 42,00 | | 11,75 | 493,50 | 5.922,00 | € |
| Summe | | 87,00 | | | 1.033,50 | 12.402,00 | € |
| **Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | | | | | **12.402,00** | **€** |
| **Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters) | | | | | | | |
| **19,00** % (der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | | | | | **-** | **2.356,38** | **€** |
| **jährlicher Reinertrag** | | | | | **=** | **10.045,62** | **€** |
| **Reinertragsanteil des Bodens** | | | | | | | |
| **1,50** % von **112.860,00** **€** (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert) | | | | | **-** | **1.692,90** | **€** |
| **Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen** | | | | | | **8.352,72** | **€** |
| **Barwertfaktor** (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) | | | | | | | |
| **p =** **1,50** **%** Liegenschaftszinssatz | | | | | | | |
| **n =** **33** Jahren Restnutzungsdauer | | | | | **x** | **25,879** | |
| **Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** | | | | | | **216.160,04** | **€** |
| **Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) | | | | | **+** | **112.860,00** | **€** |
| **vorläufiger Ertragswert** | | | | | **=** | **329.020,04** | **€** |
| **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | | | | | **-** | **6.000,00** | **€** |
| **Ertragswert** | | | | | | **323.020,04** | **€** |
| | | | | | **rd.** | **323.000,00** | **€** |

### 4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

**Wohnflächen**
Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir aus den Unterlagen aus dem Bauarchiv nach exemplarischer Prüfung übernommen. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

**Rohertrag**
Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

**Bewirtschaftungskosten**
Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u.a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

**Liegenschaftszinssatz**
Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

**Gesamtnutzungsdauer**
Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

**Restnutzungsdauer**
Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" 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. |
|---|---|
| Unterhaltungsbesonderheiten<br>• Unterhaltungsstau, erforderliche Instandsetzungsarbeiten zu vorhandenen Baumängeln/Bauschäden so weit bei der örtlichen Begehung erkennbar ca. | 6.000,00 € |
| Summe | 6.000,00 € |

## 4.5 Sachwertermittlung

### 4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 40-43 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart
- (Ausstattungs)Standard
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 35 und § 7 ImmoWertV 21) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Sachwertfaktor ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)-faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

**Das Sachwertverfahren ist** insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

**Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV 21)**

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)-Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

**Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

**Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.
Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

**Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

**Baunebenkosten (§ 36 ImmoWertV 21)**

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.
Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

**Alterswertminderung (§ 36 Abs. 1 i. V. m. §38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

**Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 21)**

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

**Gesamtnutzungsdauer**

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. 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 ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts

(z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

**Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

**Sachwertfaktor/Marktanpassung (vgl. § 35 und § 7 ImmoWertV 21)**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors und der Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge.

Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt (vgl. § 35 und § 7 ImmoWertV 21) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Sachwertfaktor ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)-faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.
Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

### 4.5.3 Sachwertberechnung

| **Gebäudebezeichnung** | | | | | **Einfamilienhaus** | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Berechnungsbasis** | | | | | | |
| Brutto-Grundfläche (BGF) | | | | | 228,00 | m² |
| **Baupreisindex (BPI)** zum Stichtag (2010=100) | | | | | 182,70 | |
| **Normalherstellungskosten** | | | | | (€/m² BGF) | |
| NHK im Basisjahr (2010) | | | | | 730,00 | |
| NHK am Wertermittlungsstichtag | | | | | 1.333,71 | |
| **Herstellungskosten** | | | | | | |
| Normgebäude | | | | | 304.085,88 | € |
| Zu-/Abschläge | | | | | | |
| besondere Bauteile | | | | | | |
| besondere Einrichtungen | | | | | | |
| **Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)** | | | | | 304.085,88 | € |
| **Alterswertminderung** | | | | | | |
| Modell | | | | | linear | |
| Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren | | | | | 70 | |
| Restnutzungsdauer (RND) in Jahren | | | | | 33 | |
| Alterswertminderungsfaktor | | | | | 0,5286 | |
| Betrag | | | | | 160.739,80 | € |
| **Zeitwert (inkl. BNK)** | | | | | | |
| Gebäude (bzw. Normgebäude) | | | | | 143.346,08 | € |
| besondere Bauteile | | | | | 15.000,00 | € |
| | | | | | | |
| **Gebäudewert (inkl. BNK)** | | | | | 158.346,08 | € |
| | | | | | | |
| **Gebäudesachwerte insgesamt** | | | | | **158.346,08** | **€** |
| **Sachwert der Außenanlagen** | | | **+** | | **6.333,84** | **€** |
| **Sachwert der Gebäude und Außenanlagen** | | | **=** | | **164.679,92** | **€** |
| **Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) | | | **+** | | **112.860,00** | **€** |
| **vorläufiger Sachwert** | | | **=** | | **277.539,92** | **€** |
| **Sachwertfaktor** (Marktanpassung) | | | **x** | | **1,61** | |
| **marktangepasster vorläufiger Sachwert** | | | **=** | | **446.839,28** | **€** |
| **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | | | **-** | | **6.000,00** | **€** |
| **(marktangepasster) Sachwert** | | | **=** | **rd.** | **440.800,00** | **€** |

### 4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

**Berechnungsbasis**

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen-BGF) wurde von mir anhand der vorliegenden Bauplänen aus dem Bauarchiv durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen bei der BGF z.B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

**Herstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

**Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

**Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

**Außenanlagen**

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden prozentual in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen | Sachwert (inkl. BNK) |
|---|---|
| prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (158.346,08 €) | 6.333,84 € |
| Summe | 6.333,84 € |

**Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

**Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt.

**Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

**Sachwertfaktor/Marktanpassung**

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses und eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|---|
| Unterhaltungsbesonderheiten<br>• Unterhaltungsstau, erforderliche Instandsetzungsarbeiten zu vorhandenen Baumängeln/Bauschäden so weit bei der örtlichen Begehung erkennbar ca. | 6.000,00 € |
| Summe | 6.000,00 € |

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### 4.6.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 ImmoWertV 21.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

| | | | |
|---|---|---|---|
| das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** | 1,00 (c) | × 0,90 (d) | = **0,900** und |
| das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** | 0,40 (a) | × 1,00 (b) | = **0,400**. |

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [440.800,00 € × 0,900 + 323.000,00 € × 0,400] ÷ 1,300 = rd. **404.500,00 €**.

**Vorläufiger Verkehrswert rd. 404.500,00 €**

**Zuschlag Kfz-Stellplatz (Überdacht)**

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses für die Stadt Neuss (Grundstücksmarktbericht 2023) werden für oberirdische Stellplätze rd. 5.000 - 15.000 € gezahlt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Wert des PKW-Stellplatzes i. H. von **7.000 €** als angemessen geschätzt und berücksichtigt.

| | | |
|---|---|---|
| **Vorläufiger Verkehrswert** | **rd.** | **404.500,00 €** |
| **PKW-Stellplatz** | + | **7.000,00 €** |
| **Verkehrswert** | **rd.** | **411.500,00 €** |

### 4.6.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und 1 PKW-Stellplatz bebauten Grundstück in 41466 Neuss-Weckhoven, Friedrich-von-der-Schulenburg-Straße 83

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|---|---|---|
| Neuss | 20747 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Neuss | 24 | 2714 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.08.2024 mit rd.

**411.500,00 €**
**in Worten: vierhundertelftausendfünfhundert Euro**

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.

Neuss, den 20.09.2024

gez. Dipl.-Ing. Miodrag Grdic

**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.

# 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

## 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**BauNVO:**
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**ImmoWertV:**
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. 07 2021 (BGBl. I 2021, 2805)

**WertR:**
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798), zuletzt geändert durch ErtragswertR vom 12.11.2015 (Banz AT 4.12.2015 B4)- aufgehoben.

**BGB:**
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151)

**EnEV:**
Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBI. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

**WoFlV:**
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**BetrKV:**
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 1006)

**ZVG:**
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Kleiber-Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2023, Reguvis GmbH

[3] Schwirley: Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, Praxishandbuch, 3. Auflage 2016, Bundesanzeiger Verlag

## 6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 3: Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:500 (hier nicht im Maßstab) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 4: Fotodokumentation

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Anlage 6: Berechnung der Gebäude-Grundfläche (BGF)

# 7 Anlagen

**Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

**Anlage 3: Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:500 (hier nicht im Maßstab) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

**Anlage 4: Fotodokumentation**

**Anlage 5: Grundrisse und Schnitte**

**Anlage 6: Berechnung der Gebäude-Grundfläche (BGF)**