

Amtsgericht Neuss  
Az.: 031 K 014/2024

Datum: 6. Februar 2025  
Az. des Sachverständigen: 24040

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Zwangsversteigerungsverfahren  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
Zweifamilienhaus (Reihenmittelhaus)  
bebaute Grundstück  
**Büttgener Straße 6, 41564 Kaarst (Mitte)**

**Kurzbeschreibung:** Zweifamilienhaus (Reihenmittelhaus), zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert, rückwärtiger Anbau, rd. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Baujahr ca. 1928, modernisiert, Grundstücksgröße 339 m<sup>2</sup>



Objektfotos

Vorderseite  
/  
Rückseite



Umgebungsfotos



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
19.11.2024 geschätzt mit rd.

**424.000,00 €.**

### Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten inkl. 7 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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

**Hauptniederlassung:** Körnerstraße 9, 41564 Kaarst / [www.wertermittlung-steinmann.de](http://www.wertermittlung-steinmann.de)  
Telefon 0 21 31 - 88 64 51 / Telefax 0 21 31 - 88 64 52 / [mail@wertermittlung-steinmann.de](mailto: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
	<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Grundbuchangaben .....	4
1.3	Angaben zum Auftraggeber und Verfahren .....	4
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
1.6	Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung) .....	7
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
2.1	Umgebung, großräumige Lage .....	8
2.2	Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage .....	8
2.3	Gestalt und Form .....	9
2.4	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
2.5	Privatrechtliche Situation .....	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	11
2.6.2	Bauplanungsrecht .....	11
2.6.3	Bauordnungsrecht .....	11
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	12
3.2	Zweifamilienhaus .....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	15
3.2.5.1	Erdgeschoss .....	15
3.2.5.2	Obergeschoss .....	15
3.2.5.3	Dachgeschoss .....	16
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	16
3.3	Außenanlagen .....	17
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>18</b>
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	18
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	18
4.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	19
4.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	19
4.1.2.2	Bewertung des bebauten Grundstücks .....	19
4.2	Bodenwertermittlung .....	20
4.2.1	Bodenwertermittlung des Grundstücks .....	21
4.3	Sachwertermittlung .....	22
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	22
4.3.2	Sachwertberechnung .....	23
4.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	24
4.4	Vergleichswertermittlung .....	27
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	27

4.4.2	Vergleichswertermittlung .....	28
4.4.3	Erläuterungen zu den weiteren Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung .....	28
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	29
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	29
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	30
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	30
4.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	30
4.5.5	Verkehrswert.....	31
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>32</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	33
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	33
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>33</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit Zweifamilienhaus (Reihenmittelhaus)

Objektadresse: Büttgener Straße 6, 41564 Kaarst

### 1.2 Grundbuchangaben

Grundbuch	Blatt	lf. Nr.			
Kaarst	65	7			
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Straße	Größe
Kaarst	5	1147	Gebäude- und Freifläche	Büttgener Straße 6	339 m <sup>2</sup>

### 1.3 Angaben zum Auftraggeber und Verfahren

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

Auftrag vom 30.08.2024

Verfahren: Zwangsversteigerungsverfahren 031 K 014/2024

### 1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Wertermittlungsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätsstichtag: entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 19.11.2024

Teilnehmer am Ortstermin: Antragstellerin, Antragsgegnerin sowie der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszug
- Bewilligung der Eintragung Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bauakteneinsicht
- Bauunterlagen der Antragstellerin (Bauzeichnung mit Grundrissen, Ansichten, Lageplan vom Januar 1926 sowie Schreiben der Stadt Kaarst vom 06.02.2023 inkl. Antrag auf Vorbescheid, 2 Lagepläne, Grundrisse EG, OG, DG, 4 Ansichten, Schnitt
- Erhebungen im Ortstermin
- Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis Neuss
- Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte über [bo-ris.nrw.de](http://bo-ris.nrw.de)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Auskunft aus dem Flächennutzungsplan/Bebauungsplan
- Auskunft über Grundwasserstand
- Auskunft zur Kanaldeckelhöhe
- 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 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten - wie regelmäßig in Versteigerungsverfahren - über den aktuellen Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen
- Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob - und eventuell wie lange - die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen.
- Außerdem soll der Beginn der Mietverträge ermittelt und im Gutachten genannt werden,

- sofern die Objekte vermietet sind
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, wollen Sie dies umgehend mitteilen
  - Zum Bestehen des Denkmalschutzes
  - Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
  - Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des hier zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen
  - Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
  - Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Die Namen etwaiger Mieter und Pächter (einschließlich der Vornamen sowie der Anschriften, falls von der Objektanschrift abweichend) sind im Hinblick auf die Datenschutzbestimmungen nicht im Gutachten selbst, sondern nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten aufzuführen.

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.

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.

Die Bauakte des Bewertungsobjekts ist bei der Stadtverwaltung lediglich eingeschränkt vorhanden bzw. auffindbar (ab Um- und Ausbau 1982). Dementsprechend mussten teilweise für die Wertermittlung wesentliche Daten (wie z.B. das Baujahr, Baubeschreibung, etc.) geschätzt oder aus ungesicherten Recherchen abgeleitet werden. Eine Gewähr für die so ermittelten Angaben kann im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht übernommen werden.

## 1.6 Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücks- teil	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	525,07	339,00	178.000,00
Summe:			525,07	339,00	178.000,00

<b>Objektdaten</b>							
Grund- stücksteil	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Zweifamili- enhaus		350,00	200,00	1928	80	26

<b>Relative Werte</b>	
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>2.120 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Sachwert:	414.000,00 €
Vergleichswert:	434.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>424.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	19.11.2024

Angaben zu den weiteren Punkten des Gutachtenauftrages (Kurzform):

Gewerbebetrieb:	Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
Zubehör:	Es ist kein Zubehör vorhanden.
Baubehördliche Beschränkung / Beanstandungen:	vgl. 2.6.3
Baulasteintragungen:	Es ist keine Baulast vorhanden.
Wohnungsbindung:	Es liegt keine Wohnungsbindung vor.
Beginn der Mietverträge:	Mietverträge sind nicht vorhanden bzw. bekannt.
Altlasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Denkmalschutz:	Es liegt kein Denkmalschutz vor.
Überbauten/Eigengrenzüberbauungen:	keine bekannt
Grunddienstbarkeiten zu Gunsten (zu Lasten anderer Grundstücke):	Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Bewertungs- objekts (Herschvermerk)
Erschließungsbeiträge:	erschließungsbeitragsfrei
Stimmt die Objektanschrift mit den Grund- buchangaben überein?	ja

**Anmerkung: Die weiteren Ausführungen im Gutachten sind zu beachten.**

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Umgebung, großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Rhein-Kreis Neuss

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Kaarst (ca. 44.500 EW)  
Kaarst (ca. 24.400 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 Rat- und Bürgerhaus, dem gegenüberliegenden Geschäftszentrum und Wohnbebauung am Stadtgarten.

### 2.2 Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich zentral im Stadtteil Kaarst-Mitte.

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 und gewerbliche Nutzungen; offene 1-2-geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren über das normale zonale Maß hinausgehende wesentliche störende Einflüsse durch Straßenverkehr wahrnehmbar.
Anmerkung:	Die Lage ist durch erheblichen Umgebungslärm betroffen (Straßenverkehr 24 h: 55-74 dB(A), gemäß: <a href="http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de">www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de</a> ).
Qualität der Wohnlage:	Die Qualität der Lage wird als einfache Wohnlage eingeschätzt.
Topografie:	im Wesentlichen eben

### 2.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 1)	<u>Straßenfront:</u> ca. 8 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 40 m <u>Grundstücksgröße:</u> Flurst.Nr.: 1147 Größe: 339 m <sup>2</sup> <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
--------------------------------------	--

### 2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße
Erschließung: (vgl. Anlage 4)	Der Zugang zum Haus ist über ein Geh- und Fahrrecht über das Flurstück 171 gewährleistet.
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten, Parkplätze vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Grundwasser (ohne Gewähr):	Keine Grundwasserschäden erkennbar; eine Grundwasserbetreffenheit liegt nach heutigem Kenntnisstand für das Bewertungsgrundstück nicht vor.

Altlasten: Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke davon ausgegangen, dass keine Altlasten vorhanden sind. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht angestellt.

## 2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Rechte: (vgl. Anlage 4) Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Kaarst, Blatt 65 folgender Herrschvermerk: 3/ zu 7 Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Flur 5 Nr. 171 eingetragen im Grundbuch von Kaarst Blatt 2110 A Abt. II Nr. 1.

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Es besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Kaarst, Blatt 65 keine wertbeeinflussende Eintragung.

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

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

Wohnungs-, Zweck- oder Mietbindung: Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke davon ausgegangen, dass keine Mietbindungen vorhanden sind.

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

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

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

### 2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### 2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Aus der Bauakte konnten die entsprechenden Genehmigungsunterlagen weitgehend entnommen werden. Wesentliche Abweichungen sind in folgenden Bereichen erkennbar:

1. Gemäß vorliegender Genehmigungsplanung sind im rückwärtigen Anbau eine Küche, Abstellräume (2 kleine und 1 großer), Flur und Bad vorhanden. Tatsächlich wurde (gemäß Angaben im Ortstermin in den 1990er Jahren) der große Abstellraum mit Bad, Flur und kleinen Abstellräumen zu einem großen Wohnraum ausgebaut (Zugang zu Küche geschlossen). Zwischen Küche und großem Abstellraum wurde (unter der Überdachung) ein Flur und ein WC eingebaut. Rückwärtig hinter dem Anbau wurde eine (überdachte) Terrasse erstellt. Hier sind diverse Feuchtigkeitsmängel an Dach und Fassade vorhanden.
2. Zwischen dem rückwärtigen Anbau und dem Nachbargebäude wurde eine Überdachung errichtet. Hier sind ebenfalls diverse Feuchtigkeitsmängel an Dach und Fassade vorhanden.
3. Bei der Genehmigung des Freisitzes im Obergeschoss gab es Genehmigungsprobleme aufgrund von Abstandsflächen / Brandschutz. Hier wurde der zum Nachbarn angrenzende Bereich nicht genehmigt (vgl. Grundrisse in der Anlage). Tatsächlich wurde der Freisitz wie geplant errichtet und (gemäß Angaben im Ortstermin) die Problematik durch die Erstellung einer Brandwand gelöst. Unterlagen aus der Bauakte liegen diesbezüglich nicht vor.
4. Über dem Freisitz im Obergeschoss wurde eine Überdachung errichtet.

Anmerkungen:

zu 1, 3 und 4: Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren (wie allgemeine Genehmigungsfähigkeit aufgrund der Umgebungsbebauung, Ausbauart, Ausbaujahr, allgemeine Markteinschätzung) wird im Rahmen dieser Gutachtenerstellung davon ausgegangen, dass ein durchschnittlicher Marktteilnehmer den Sachverhalt (fragliche Genehmigungslage) als

nicht gesondert wertrelevant einschätzt und der Bereich im IST-Zustand bewertet. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich zunächst nicht durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) unterstellt. Auf Antrag kann der Sachverhalt / können die Sachverhalte weitergehend geprüft werden.

zu 2, teilweise 1: Die Überdachungen der Terrasse und zu dem Nachbarn werden aufgrund der Genehmigungslage in Verbindung mit dem schlechten Zustand lediglich mit Rückbaukosten berücksichtigt.

## 2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Zu berücksichtigende Mietverträge sind nicht vorhanden bzw. bekannt. Es besteht Eigennutzung durch die Antragstellerin (OG/DG) und Antragsgegnerin (EG).

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung (en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Es wird hier auch auf die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

## 3.2 Zweifamilienhaus

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Zweifamilienhaus (Reihenmittelhaus), 2-geschossig, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut

Baujahr: ca. 1928  
Um- und Ausbau 1982  
Aufstockung 1996/97

wesentliche Modernisierungen (gemäß Angaben / Erhebungen im Ortstermin / vorliegender Unterlagen):

Gemäß Angaben im Ortstermin ca. 1982 kernsaniert:

- Dach
- Fenster und Türen
- Leitungen
- Elektrik
- Sanitär

In den folgenden Bereichen wurden weitere Modernisierungen vorgenommen:

- WC EG ca. 1990
- EG: Bad + Innenausbau mit Boden-, Wand- und Deckenbelägen ca. 2008/09
- DG: Bad + Innenausbau mit Boden-, Wand- und Deckenbelägen ca. 2011/12
- Heizung ca. 2013
- OG: Bad + Innenausbau mit Boden-, Wand- und Deckenbelägen ca. 2016

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag wird hierfür nicht vorgenommen.

Außenansicht: Klinker, teilweise Putz auf der Rückseite

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Flur, 3 Kellerräume, Uhren, Waschen/Trocknen

Erdgeschoss: Schlafen, Wohnen, Diele, Bad, Küche, Flur, WC, Wohnen/Schlafen

Obergeschoss: Diele mit Abstellraum, Wohnen, Garderobe, Bad, Küche / Essen (1 Raum), überdachter Freisitz

Dachgeschoss: Diele mit Abstellraum, Bad, Wohnen, Schlafen

Anmerkung: Durch einen (provisorischen) Wandeinzug im Treppenhaus wurde eine abgeschlossene Wohnung im Ober-/Dachgeschoss geschaffen.

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

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Ausführung: Beton, Mauerwerk massive Lichtschächte einfache Kellerfenster
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, teilweise Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton, teilweise Holzbalken
Treppen und Treppenhaus:	<u>Geschosstreppe</u> : Beton mit Naturstein, Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion</u> : Holzdach  <u>Dachform</u> : Satteldach, Anbau Flachdach  <u>Dacheindeckung</u> : Dachsteine (Beton), Anbau Dachpappe  Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech  Der Dachraum konnte im Ortstermin nicht eingesehen werden (nicht zugänglich).

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung Baujahr ca. 2013 Konvektoren
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Paneele, teilweise Beleuchtungskörper
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Zimmertüren</u> : Holzzargen mit Holztüren

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

<u>Bad</u>	Ausstattung:	Stand-WC, Waschbecken, Eckbadewanne
	Elementfarbe:	weiß
	Bodenfliesen:	weiß
	Wandfliesen:	weiß
	Fliesenhöhe (ca.):	türhoch

#### 3.2.5.2 Obergeschoss

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Paneele, teilweise Beleuchtungskörper
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Zimmertüren</u> : Holzzargen mit Holztüren

<u>WC</u>	Ausstattung:	Hänge-WC, Waschbecken
	Elementfarbe:	weiß
	Bodenfliesen:	grau
	Wandfliesen:	weiß
	Fliesenhöhe (ca.):	deckenhoch

### 3.2.5.3 Dachgeschoss

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Paneele, teilweise Beleuchtungskörper
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Zimmertüren</u> : Holzzargen mit Holztüren
<u>Bad</u>	Ausstattung: Hänge-WC, Waschbecken, Eckbadewanne mit Duschkabine Elementfarbe: weiß Bodenfliesen: anthrazit Wandfliesen: weiß Fliesenhöhe (ca.): deckenhoch

### 3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgauben, Dachterrasse (Freisitz)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden und Baumängel):	Alterstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungs- bzw. Einzugsrenovierungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt.

Die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Zu beachten ist, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag nicht vollständig geräumt war. Dementsprechend waren Möbel und andere Gegenstände in dem Objekt vorhanden, die teilweise die Sicht auf wesentliche Gebäudeteile erschwert oder vollständig verhindert haben. Die Aufzählung erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im

Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potentiellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien.

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

- Keller mit erheblichen Feuchtigkeitsmängeln (überdurchschnittliche altersbedingte Feuchtigkeit)
- EG teilweise Fliesen- und Tapetenschäden (teilweise überdurchschnittlich renovierungsbedürftig)
- rückwärtige Fassade und Überdachungen mit erheblichen Wasserschäden

Allgemeinbeurteilung:

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

### 3.3 Außenanlagen

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

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

#### Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

**marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

#### 4.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

##### 4.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

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

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

##### 4.1.2.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte 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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Ein- und Zweifamilienhäuser können auch mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

## 4.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage) **500,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	450 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnen)
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	339 m <sup>2</sup>

#### 4.2.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 500,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.11.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 500,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	450	339	x 1,05	*
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse	I-II	I-II	x 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 525,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 525,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	x 339 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 177.975,00 €</b> <b><u>rd. 178.000,00 €</u></b>	

\*: Grundstücksgrößenrechnungsfaktor gemäß Erfahrungswerten des Sachverständigen und Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2024 insgesamt **178.000,00 €**.

## 4.3 Sachwertermittlung

### 4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

### 4.3.2 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Zweifamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	738,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	28.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	286.300,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 19.11.2024 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	528.796,10 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	528.796,10 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		26 Jahre
• prozentual		67,50 %
• Faktor	x	0,325
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	171.858,73 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>171.858,73 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>10.311,52 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>182.170,25 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>178.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>360.170,25 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,20</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>432.204,30 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>18.200,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>414.004,30 €</b>
	rd.	<b>414.000,00 €</b>

### 4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

#### **Berechnungsbasis**

Die Berechnung der Bruttogrundfläche wurde durch den Sachverständigen anhand vorliegender Bauzeichnungen mit einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeitsgrad durchgeführt. Die Berechnung weicht modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### **Herstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

#### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

#### **Baupreisindex**

Die Anpassung der Herstellungskosten aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

#### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

#### **Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

#### **Außenanlagen**

Die Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und nach Angaben in der Wertermittlungsliteratur bzw. Erfahrungswerten pauschal in Abhängigkeit vom Gebäudesachwert bewertet (in %).

#### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses mit 80 Jahren angesetzt, da in diesem Modell die marktgerechten Sachwert- bzw. Markt-anpassungsfaktoren abgeleitet wurden.

## Restnutzungsdauer

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

Das ca. 1928 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1982 kernsaniert, erweitert und anschließend modernisiert. Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1982,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile (20 % geschätzt) wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet. Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 16 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 1982 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 16 Jahre = 1966.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2024 – 1966 = 58 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 58 Jahre =) 22 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

## Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

## Sachwertfaktor

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

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten (Unterhaltungs-)Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-18.200,00 €

Die Wertbeeinflussung für die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden/Baumängel) wurde nur pauschal (rd. 10 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen) und in dem beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt. Die angesetzte Wertbeeinflussung soll den potentiellen Einfluss auf den Verkehrswert aus Sicht eines durchschnittlichen Marktteilnehmers unter Berücksichtigung der Gesamtgegebenheiten widerspiegeln und ist daher nicht als Grundlage bzw. Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet. Weitere Nachforschungen und differenziertere Bewertungen sind nur im Rahmen eines Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten.

## 4.4 Vergleichswertermittlung

### 4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

#### **Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)**

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

#### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

#### 4.4.2 Vergleichswertermittlung

Für den Bereich des Bewertungsobjekts steht ein zonaler Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert) des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung.

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Immobilienrichtwert (IRW)	3.900,00 €		
Gemeinde	Kaarst		
IRW-Nr.	20001		
Stichtag	01.01.2024	19.11.2024	0,95
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,90
ergänzende Gebäudeart	freistehend	RMH	0,80
Baujahr	1970	1970 (fiktiv)	1,00
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	150	200	0,95
Keller	vorhanden	vorhanden	1,00
Ausstattungsklasse	einfach - mittel	einfach - mittel	1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Immisionen	lagetypisch	starke	0,90
		Umrechnungskoeffizient	0,58
angepasster IRW	2.262 €		
Wohnfläche	200		
vorläufiger Vergleichswert	452.400,00 €		
Zuschlag	- €		
Abschläge	- €	marktüblicher Abschlag	
	18.200,00 €	bog	
<b>Vergleichswert</b>	<b>434.200,00 €</b>		

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **434.000,00 €** ermittelt.

#### 4.4.3 Erläuterungen zu den weiteren Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

**Immobilienrichtwert** (Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser)

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und sind zunächst nur Orientierungswert. Erst wenn in einem Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses sachverständige Einschätzungen vorgenommen werden, können die Immobilienrichtwerte die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren sein. Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives, bebautes Ein- / Zweifamilienhausgrundstück. Das Lagemerkmale des jeweiligen Immobilienrichtwertgrundstücks wird durch die Position der Wertzahl visualisiert.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben und beinhalten Gebäude einschließlich Grund und Boden
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten

- beziehen sich auf Objekte mit Unterkellerung und einer Garage sowie ohne signifikante Immissionen und ohne ein bestehendes Mietverhältnis
- beziehen sich auf ein sog. Normobjekt mit einer der Gebäudeart zugeordneten typische Wohnfläche und Grundstücksgröße, einer mittleren Ausstattung (Altbauten vor 1970 wurden zwischen-zeitlich modernisiert), bei normalem baulichen Zustand
- sind nur innerhalb des Modells des örtlichen Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden.

Darüber hinaus können weitere Merkmale bei der Wertfindung einen Einfluss haben, wie z.B. der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wege- und Leitungsrechte, Baukosten, besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten u.a.m. Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser bildet das zonale typische Lageniveau einer Gemeinde ab und wird im Wesentlichen beeinflusst durch Gebäudeart, Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung, und Grundstücksgröße. Weitere Anpassungen können sachverständig mit Hilfe der darüber hinaus veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten erfolgen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss hat Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 aus Kaufpreisen der letzten fünf Jahren lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Anpassungsfaktoren sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse aus 5 zurückliegenden Jahren mit über 2.200 Kauffällen für Ein-/Zweifamilienhäuser ermittelt und berücksichtigt. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Innerhalb der Umrechnungstabellen kann interpoliert werden.

### **Wohnfläche**

Die Wohnfläche wurde aus der Bauakte der Stadtverwaltung entnommen, auf Plausibilität überprüft und teilweise ergänzt.

### **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

vgl. im Sachwertverfahren

## **4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

### **4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ 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 Vergleichswert-, 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:

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

#### 4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als 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 Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

#### 4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **414.000,00 €**,  
der **Vergleichswert** mit rd. **434.000,00 €**  
ermittelt.

#### 4.5.4 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 Abs. 4 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.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 (v) beigemessen.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$ .

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen  
 $[414.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 434.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } \mathbf{424.000,00 \text{ €}}$ .

#### 4.5.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2024 mit rd.

**424.000 €**

geschätzt.

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

Kaarst, den 6. Februar 2025

#### 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.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(In der jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung.)

**BauGB:** Baugesetzbuch

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

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

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch

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

**ErbbaureG:** Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

**BetrKV:** Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:** Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:** Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

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

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

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

**BewG:** Bewertungsgesetz

**ErbStG:** Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:** Erbschaftsteuer-Richtlinien

## 5.2 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

## 5.3 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.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

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

- Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: LIS-Report (vdpResearch)
- Anlage 3: Grundrisse
- Anlage 4: Bewilligung des Herrschvermerks
- Anlage 5: Verfahrensbeteiligte, weitere Personen- / Firmendaten
- Anlage 6: Informationen und Auskünfte
- Anlage 7: Fotos