

Amtsgericht Neuss
Az.: 031 K 015/2022

Datum: 18.01.2024
Az. des Sachverständigen: 23041

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Zwangsversteigerungsverfahren
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) und Garage
bebaute Grundstück
Goldammerweg 10, 41564 Kaarst (Kaarst-West)

Kurzbeschreibung: Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus), zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert, rd. 113 m² Wohnfläche, Baujahr ca. 1970, Garage, Grundstücksgrößen Haus 189 m² und Garage 16 m²



Objektfotos

Vorderseite / Rückseite



Umgebungsphotos



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
22.08.2023 (ohne Innenbesichtigung) geschätzt mit rd.

354.000,00 €.

Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 68 Seiten inkl. 9 Anlagen.

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

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

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

Zweigniederlassungen: Duisburg + Langenfeld

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

Bankverbindung: Gladbacher Bank AG / IBAN DE84 3106 0181 0023 6210 10 / BIC GENODED1GBM

St.-Nr.: 122/5285/0979

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis	2
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Grundbuchangaben	4
1.3	Angaben zum Auftraggeber und Verfahren	4
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.6	Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)	7
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Umgebung, großräumige Lage	8
2.2	Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage	8
2.3	Gestalt und Form	9
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.5	Privatrechtliche Situation	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.6.2	Bauplanungsrecht	11
2.6.3	Bauordnungsrecht	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Einfamilienhaus	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	14
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Nebengebäude	15
3.4	Außenanlagen	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	16
4.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	17
4.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	17
4.1.2.2	Bewertung des bebauten Grundstücks	17
4.2	Bodenwertermittlung	18
4.2.1	Bodenwertermittlung des Grundstücks	19
4.3	Sachwertermittlung	20
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.3.2	Sachwertberechnung	21
4.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	22
4.4	Vergleichswertermittlung	24
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.4.2	Vergleichswertermittlung	25
4.4.3	Erläuterungen zu den weiteren Wertansätzen in der	



	Vergleichswertberechnung	25
5	Verkehrswert	27
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	28
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	29
6.3	Verwendete fachspezifische Software	29
7	Verzeichnis der Anlagen	29

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) und Garage

Objektadresse: Goldammerweg 10, 41564 Kaarst

1.2 Grundbuchangaben

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.			
Kaarst	3369	1-2			
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Straße	Größe
Kaarst	22	127 133	Gebäude- und Freifläche	Goldammerweg	189 m ² 16 m ²

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Verfahren

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

Auftrag vom 04.07.2023

Verfahren: Zwangsversteigerungsverfahren **031 K 015/2022**

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: 22.08.2023 (ohne Innenbesichtigung)

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bauakteneinsicht
- Unterlagen des Antragstellers (Immobilienbewertung)

vom 24.01.2022 mit Vergleichsobjekt Nachbarhaus, Liegenschaftskarte TIM-online, BRW zum 01.01.2022 BORIS NRW)

- Erhebungen im Ortstermin (ohne Innenbesichtigung)
- Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis Neuss
- Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte über boris.nrw.de
- Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Auskunft aus dem Flächennutzungsplan / Bebauungsplan
- Auskunft über Grundwasserstand
- Auskunft nach Umweltinformationsgesetz
- Auskunft über Wohnungsbindung
- Auskunft über Erschließungskosten
- Auskunft aus Baulastenbuch
- allgemeine Marktanalyse

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Der Sachverständige wurde bei Vorbereitungsarbeiten für das Gutachten durch Mitarbeiter (Hilfskräfte) unterstützt. Sämtliche Tätigkeiten der Hilfskräfte wurden durch den Sachverständigen überprüft. Der unterschreibende Sachverständige trägt für den Inhalt und das Ergebnis des Gutachtens die volle Verantwortung.

1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

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

Weiterhin wird um Ermittlung der Mieter gebeten.

Anmerkungen:

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

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

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

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

Außenbesichtigung:

Im Rahmen dieser Gutachtenerstellung konnte bei dem Bewertungsobjekt keine Grundstücks- / Innenbesichtigung durchgeführt werden. Dementsprechend wird das Gutachten nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage erstellt. Besondere Bauschäden oder Baumängel sind nicht bekannt. In diesem Gutachten wird von Schadensfreiheit ausgegangen.

Ein Abschlag auf den Verkehrswert für die fehlende Innenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die sich ergebenden Risiken (z.B.: Abweichungen von der Baubeschreibung, unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) müssen potentielle Erwerber zusätzlich berücksichtigen.

wirtschaftliche Einheit:

Da die zu bewertenden Grundstücke als eine wirtschaftliche Einheit angesehen werden können (Einfamilienhaus mit Garage), wird der Verkehrswert in diesem Gutachten für Zwangsversteigerungszwecke zunächst unter der Annahme ermittelt, dass die Grundstücke zusammen ausgeteilt werden (Gesamtausgebot).

Die anschließend aus verfahrenstechnischen Gründen angegebenen Einzelwerte der Grundstücke wurden aus dem Gesamtverkehrswert lediglich grob überschlägig auf die einzelnen Grundstücke umgelegt (z.B. nach Flächen- oder Ertragsanteilen) und entsprechen nicht unbedingt den jeweiligen Verkehrswerten gemäß § 194 BauGB.

1.6 Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	507,32	205,00	104.000,00
Summe:			507,32	205,00	104.000,00

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		214,00	113,00	1970	80	27
Gesamtfläche	Garage		16,00		1970	80	27

Relative Werte	
relativer Verkehrswert:	3.132,74 €/m² WF/NF

Ergebnisse	
Sachwert:	354.000,00 €
Vergleichswert:	356.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	354.000,00 €
Wertermittlungstichtag	22.08.2023

Angaben zu den weiteren Punkten des Gutachtenauftrages (Kurzform):

Zubehör:	Es ist kein Zubehör vorhanden.
Baulasteintragungen:	Es sind Baulasten vorhanden.
Erschließungsbeiträge:	Es liegt eine nicht abgeschlossene Erschließungssituation vor.
Altlasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Wohnungsbindung:	Es liegt keine Wohnungsbindung vor.
Mieter:	Eigennutzung Antragsgegner

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. 44.460 EW)
Kaarst (ca. 24.450 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 in der Stadt Kaarst (West).

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

Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung: überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
offene 2- und mehrgeschossige Bauweise;
Kita

Beeinträchtigungen: Im Ortstermin waren Einflüsse durch den angrenzenden Kindergarten wahrnehmbar.

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

Topografie: im Wesentlichen eben

2.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form
(Hausgrundstück, vgl. Anlage 1)

mittlere Breite: ca. 6 m

mittlere Tiefe: ca. 31 m

Grundstücksgröße:

Flurst.Nr.:	127	Größe:	189 m ²
	133		16 m ²

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße, Sackgasse

Erschließung: Objekt über privaten Wohnweg erschlossen, nicht befahrbar

Anmerkung: Der in der Liegenschaftskarte (vgl. Anlage 1) eingezeichnete Weg nordöstlich des Bewertungsgrundstücks ist (noch) nicht vorhanden. Aktuell handelt es sich um einen „Grünstreifen“. Gemäß Planung handelt es sich um die Erschließungsanlage „Goldammerweg“ (Flur 22, Flurstück 899, Fuß- und Radweg). Zum aktuellen Zeitpunkt ist noch kein Umsetzungsdatum für die Planung und Ausführung des Weges bekannt. Seit Errichtung des Bewertungsobjekts (1970) erfolgt die Erschließung / Zuwegung über das Nachbarhaus Nr. 8 (Flurstück 128). Durch Grunddienstbarkeiten wurde die Erschließung (Überfahrts- und Übergangsrechte sowie Versorgungsleitungsrechte) der Häuser 12 und 14 (Flurstücke 126 und 125) über das Bewertungsgrundstück (Flurstück 127) gesichert. Eine Urkunde über die entsprechende Sicherung für das Bewertungsgrundstück über das Flurstück 128 (Herrschermerk) liegt im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht vor. Der Herrschermerk kann – muss aber nicht – im Bestandsverzeichnis des herrschenden Grundstücks eingetragen werden. Bei den folgenden Berechnungen wird eine ordnungsgemäße (gesicherte) Erschließung unterstellt, da diese als Voraussetzung für eine Bebaubarkeit regelmäßig vorhanden sein muss, und zudem seit 1970 so praktiziert wird. Eine Gewähr kann für den Sachverhalt nicht übernommen werden. Im Zweifel sind vertiefende Untersuchungen angeraten.

Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen, Gehweg / Wohnweg befestigt mit Betonverbundstein und teilweise Gehwegplatten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden erkennbar oder bekannt
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.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: (Bewilligung siehe Anlage 3)	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 04.07.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Kaarst, Blatt 3369 folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none">• lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Kaarst, Flur 22 Nr. 126 bestehend in einem Überfahrts- und Übergangsrecht sowie Versorgungsleitungsrecht. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 7. März 1969 gleichrangig mit dem Recht Abteilung II Nr. 2 eingetragen am 22. Mai 1969.• lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Kaarst, Flur 22 Nr. 125 bestehend in einem Überfahrts- und Übergangsrecht sowie Versorgungsleitungsrecht. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 7. März 1969 gleichrangig mit dem Recht Abteilung II Nr. 1 eingetragen am 22. Mai 1969.• lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neuss - 031 K 015/22). Eingetragen am 18.08.2022.
---	--

Anmerkung:	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs werden im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke zunächst <u>nicht berücksichtigt bzw. gesondert bewertet</u> .
------------	---

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gut-

achten 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:
(Auskunft siehe Anlage 4)

Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft sind folgende Baulasten vorhanden:

- Anbauverpflichtungen

Anmerkung:

Die Eintragungen werden als nicht gesondert wertrelevant eingeschätzt.

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 der Planung gemäß Bauakte durchgeführt. Aus der Bauakte konnten die entsprechenden Genehmigungsunterlagen entnommen werden. Offensichtliche wesentliche Abweichungen oder nachträgliche wesentliche Änderungen konnten im Ortstermin (Außenbesichtigung) nicht festgestellt werden. Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: (Auskunft siehe Anlage 5) Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft ist die Erschließungsanlage „Goldammerweg“ (Flur 22, Flurstück 130, Verkehrsfläche) abgerechnet.

Zukünftig sind noch Erschließungsbeiträge für die Erschließungsanlage „Goldammerweg“ (Flur 22, Flurstück 899, Fuß- und Radweg) zu entrichten.

Aktuell handelt es sich noch um einen „Grünstreifen“. Wann die Planung umgesetzt werden soll und welche Kosten für das Bewertungsgrundstück entstehen, kann aktuell nicht eingeschätzt werden. Der Sachverhalt ist zusätzlich zu dem geschätzten Verkehrswert zu berücksichtigen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) und Garage bebaut. Das Objekt wird durch den Antragsgegner bewohnt. Zu berücksichtigende Mietverträge sind nicht vorhanden bzw. bekannt. Potentielle Räumungskosten werden im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht berücksichtigt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung (en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung von der Straße) sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und aufgrund der vorliegenden Unterlagen möglich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht unbedingt werterheblich und nicht zu vermeiden 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 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus), 2-geschossig, unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Baujahr:	ca. 1970
wesentliche Modernisierungen (gemäß Außenbesichtigung):	<ul style="list-style-type: none">• Haustür• Fenster und Rollläden
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag wird hierfür nicht vorgenommen.
Außenansicht:	Klinker

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Flur, Heizungsraum, Öltankraum, Geräteraum, Wirtschaftsraum
Erdgeschoss:	Treppenhausflur, Diele, Abstellraum, Garderobe, WC, Windfang, Küche, Wohnraum, Terrasse
Obergeschoss:	Treppenhausflur, Bad, Elternschlafraum, 3 Kinderschlafräume, Wäscheschrank, Balkon

Die Raumaufteilung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen (vgl. Anlage 6) erstellt. Abweichungen und nachträgliche Änderungen sind möglich und können bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Ausführung: Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen und Treppenhaus:	<u>Geschosstreppen</u> : Stahlbeton, Stufen aus Kunststein
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtfenster
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Rollläden aus Kunststoff
Dach:	<u>Dachkonstruktion</u> : Holzdach <u>Dachform</u> : Satteldach <u>Dacheindeckung</u> : Dachsteine (Beton) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

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

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Beschreibung des Innenausbaus erfolgen.

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Kelleraußentreppe, Balkon, Eingangsüberdachung

besondere Einrichtungen: unbekannt

Grundrissgestaltung: zweckmäßig angenommen

Besonnung und Belichtung: durchschnittlich

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

Die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden soweit aufgenommen, wie sie von der Straße aus sowie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Die Aufzählung erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung mögliche und notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen im Rahmen einer vollständigen Objektbesichtigung festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und konnten im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt werden. 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 (Außenbesichtigung) erkennbar oder bekannt:

keine

Kleinere Mängel und Gebrauchsspuren sind im Rahmen der üblichen Instandhaltungsarbeiten zu beseitigen.

Allgemeinbeurteilung: Gemäß dem äußeren Eindruck befindet sich das Bewertungsobjekt in einem seinem Alter und Nutzung entsprechenden durchschnittlichen Zustand.

3.3 Nebengebäude

Reihenfertigarage (Bimsbetonfertigteile, Flachdach, Stahlschwinger)

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, 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 Ge-*

schäftsverkehr“ 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 Grund-

stücks) 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 €/m² 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 **525,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.08.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (gesamt)	=	205 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Bereich (m ²)	BRW (€)	Wertentwicklung	Größen-Anpassung	VF	Ergebnis
193	525	0,95	1,08	1	103.959,45 €
12	525	0,95	1	0	- €
205				gesamt	103.959,45 €
				rd.	104.000,00 €

- allgemeine Bodenwertentwicklung
- Grundstücksgrößenrechnungsfaktor gemäß Erfahrungswerten des Sachverständigen und Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss
- Die Verkehrsfläche (VF) vor dem Bewertungsobjekt (vgl. 2.4, rd. 12 m²) dient lediglich der Erschließung / Zuwegung der anliegenden Grundstücke. Im Rahmen dieser Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Wert der Verkehrsfläche bewertungstechnisch in dem Wert des Hausgrundstücks beinhaltet ist (Wertsteigerung des Hausgrundstücks durch die Erschließung). Ein zusätzlicher Wertansatz wird als nicht sach- und marktgerecht eingeschätzt.

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2023 insgesamt **104.000,00 €**.

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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren 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

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	599,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	214,00 m ²	16,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Kelleraußentreppe, Balkon, Eingangsüberdachung)	+	13.600,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	141.786,00 €	3.920,00 €
Baupreisindex (BPI) 22.08.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	252.804,44 €	6.989,36 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	252.804,44 €	6.989,36 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		27 Jahre	27 Jahre
• prozentual		66,25 %	66,25 %
• Faktor	x	0,3375	0,3375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	85.321,50 €	2.358,91 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		87.680,41 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.260,82 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	92.941,23 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	104.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	196.941,23 €
Sachwertfaktor	x	1,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	354.494,21 €
	rd.	354.000,00 €

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 schadhafte 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 Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewer-

tungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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.

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)	4.700,00 €		
Gemeinde	Kaarst		
IRW-Nr.	20002		
Stichtag	01.01.2023	22.08.2023	0,9
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
ergänzende Gebäudeart	DHH	RMH	0,90
Baujahr	2000	1970	0,85
Wohnfläche (m ²)	130	113	1,00
Keller	vorhanden	vorhanden	1,00
Ausstattungs-kategorie	mittel - gehoben	einfach - mittel	0,98
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Immisionen	lagetypisch	lagetypische	1,00
		Umrechnungskoeffizient	0,67
angepasster IRW	3.149 €		
Wohnfläche	113		
vorläufiger Vergleichswert	355.837 €		
Zu-/Abschläge	- €	Unterhaltungsbesonderheiten	
	- €	-	
Vergleichswert	355.837 €		

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **356.000,00 €** 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 m² Wohnfläche festgesetzt. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 13 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 Grundstück. Das Lage Merkmal 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. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss hat Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 aus Kaufpreisen der Jahre 2015 bis 2022 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse 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.

5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **354.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **356.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** wird (ohne Innenbesichtigung) zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2023 mit rd.

354.000 €

geschätzt.

Für Zwangsversteigerungszwecke wird der Verkehrswert, wie folgt, überschlägig aufgeteilt:

1) Flurstück 127 (Hausgrundstück):	334.000 €
2) Flurstück 133 (Garage):	20.000 €

Die angegebenen Einzelwerte der Grundstücke wurden aus dem Gesamtverkehrswert lediglich überschlägig umgelegt und entsprechen nicht unbedingt den jeweiligen Verkehrswerten gemäß § 194 BauGB.

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 18. Januar 2024

Hinweise zum Urheberschutz

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(In der jeweils zum 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)

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

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

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

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

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

6.3 Verwendete fachspezifische Software

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

7 Verzeichnis der Anlagen

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

- Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: LIS-Report (vdpResearch)
- Anlage 3: Bewilligung der Eintragungen Abt. II lfd. Nr. 1-2
- Anlage 4: Baulasten
- Anlage 5: Auskunft bez. der Erschließungsbeiträge
- Anlage 6: Grundrisse
- Anlage 7: Verfahrensbeteiligte, weitere Personen- / Firmendaten
- Anlage 8: Informationen und Auskünfte
- Anlage 9: Fotos