

Amtsgericht Neuss
Az.: 031 K 021/2024

Datum: 30. Juli 2025
Az. des Sachverständigen: 25020

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) im Zwangsversteigerungsverfahren
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch der

Eigentumswohnung Nr. 5 und Garage Nr. 3 Bergheimer Straße 208, 210, 41464 Neuss (Pomona)

Kurzbeschreibung: 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss links. Das Sondereigentum besteht aus einer Wohnung mit Wohnraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Flur, Bad mit rd. 50 m² Wohnfläche (geschätzt) und Kellerraum. Teileigentum an einer Garage (im KG integriert). Es besteht ein Sondernutzungsrecht an der Spitzbodenfläche Nr. S5. Das Objekt wurde ca. 1955 erbaut und 2015 saniert.



ObjektOTOS

Vorderseite
/
Rückseite



UmgebungsOTOS



Der **Verkehrswert des Wohnungs- und Teileigentums** wurde (ohne Innenbesichtigung) zum Stichtag 24.06.2025 geschätzt mit insgesamt rd.

158.000,00 €.

Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten inkl. 7 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 2 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	5
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
1.6	Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)	8
2	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Umgebung, großräumige Lage	9
2.2	Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage	9
2.3	Gestalt und Form	10
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.5	Privatrechtliche Situation	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.6.1	Baulisten und Denkmalschutz	12
2.6.2	Bauplanungsrecht	12
2.6.3	Bauordnungsrecht	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Gebäudebeschreibung	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung	14
3.3	Außenanlagen	15
3.4	Wohnungsbeschreibung	15
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	15
3.4.2	technische Wohnungsausstattung, Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.4.3	Besondere Einrichtungen im Sondereigentum, Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	17
4.2	Zu den herangezogenen Verfahren	18
4.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	18
4.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	18
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.3.1	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	19
4.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungs- und Teileigentums	20
4.4	Ertragswertermittlung	21
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.4.2	Ertragswertberechnung	22

4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	23
4.5	Vergleichswertermittlung	25
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
4.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe.....	25
4.5.3	Vergleichswertermittlung	26
4.5.4	Erläuterungen zu den weiteren Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung	27
5	Verkehrswert.....	28
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	29
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	30
6.3	Verwendete fachspezifische Software	30
7	Verzeichnis der Anlagen	30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungs- und Teileigentum in einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und 3 Garagen

zugehörige Sondernutzungsrechte: Spitzbodenfläche S5

Anmerkung: Die Nutzbarkeit und der Ausbauzustand der Spitzbodenfläche ist unbekannt. Im Rahmen dieser Gutachtererstellung wird von einer Abstellfläche ausgegangen (zusätzlicher Abstellraum außerhalb der Wohnung).

Objektadresse: Bergheimer Straße 208, 210, 41464 Neuss

Instandhaltungsrücklage: unbekannt

Mietvertrag: unbekannt

Netto-Kaltmiete (monatlich): unbekannt

Wohngeld (monatlich): unbekannt

Kaution: unbekannt

Anmerkung: Eine laufende WEG-Verwaltung des Bewertungsobjekts konnte im Rahmen dieser Gutachtererstellung für Zwangsversteigerungszwecke nicht ermittelt werden. Somit liegen diesbezüglich keine Informationen (wie Eigentümerversammlungsprotokolle und Wirtschaftsplan) vor.

1.2 Grundbuchangaben

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	Miteigentumsanteil		
Neuss	34277	1	151,10/1.000		
	34281	1	5/1.000		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Straße	Größe
Neuss	36	157	Gebäude- und Freifläche	Bergheimer Straße 208, 210	280 m ²
Sondereigentum					Nr.
Wohnung und Kellerraum					5
Garage					3

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Verfahren

Auftraggeber:	Amtsgericht Neuss Abteilung 031 K Breite Straße 48 41460 Neuss
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren 031 K 021/2024

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	24.06.2025 (Außenbesichtigung)
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug, Eintragungsbewilligungen• Auszug aus der Teilungserklärung• Auszug aus der Liegenschaftskarte• Bauakteneinsicht• Erhebungen im Ortstermin• Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Neuss• Grundstücksmarktbericht der Stadt Neuss• Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte über boris.nrw.de• Wohn- und Nutzflächenberechnungen• Auskunft aus dem Bebauungsplan• Auskunft über den Grundwasserstand• Auszug aus dem Kanalkataster• Auskunft nach Umweltinformationsgesetz• Auskunft über Wohnungsbinding• 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 erstellt werden - 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 Baulistenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- 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
- 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 angefertigt bzw. 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 Innenbesichtigung durchgeführt werden. Dementsprechend wird das Gutachten nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage erstellt.

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 das zu bewertende Wohnungs- du Teileigentum als eine wirtschaftliche Einheit angesehen werden kann (Wohnung mit Garage), wird der Verkehrswert in diesem Gutachten für Zwangsversteigerungszwecke zunächst unter der Annahme ermittelt, dass die Objekte zusammen ausgeboten werden (Gesamtausgebot).

Die anschließend aus verfahrenstechnischen Gründen angegebenen Einzelwerte der Objekte wurden aus dem Gesamtverkehrswert lediglich überschlägig auf die einzelnen Objekte umgelegt und entsprechen nicht unbedingt den jeweiligen Verkehrswerten gemäß § 194 BauGB.

1.6 Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)

Bodenwert					
Bewertungsteil- bereich	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Boden- wert [€]
Wohnungseigen- tum	baureifes Land	frei	753,57	280,00	32.900,00
		Summe:	753,57	280,00	32.900,00

Objektdaten							
Bewertungs- teilbereich	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
WE 5, TE 3	MFH			50,00	1955	80	54

Wesentliche Daten					
Bewertungsteil- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
WE 5, TE 3	7.140,00	1.456,56 € (20,40 %)	2,50	----	

Relative Werte	
relativer Verkehrswert:	3.160,00 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	22,13
Verkehrswert/Reinertrag:	27,80

Ergebnisse	
Ertragswert:	158.000,00 €
Vergleichswert:	163.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	158.000,00 €
Wertermittlungstichtag	24.06.2025

Angaben zu den weiteren Punkten des Gutachterauftrages (Kurzform):

Gewerbebetrieb:	Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
Zubehör:	Es ist kein Zubehör vorhanden.
Baubehördliche Beschränkung / Beanstandungen:	keine bekannt
Baulasteintragungen:	Es ist keine Baulast vorhanden.
Wohnungsbinding:	Es liegt keine Wohnungsbinding vor.
Beginn der Mietverträge:	Mietverträge sind unbekannt.
Altlasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Überbauten/Eigengrenzüberbauungen:	vorhanden (vgl. 2.4)
Grunddienstbarkeiten zu Gunsten (zu Lasten anderer Grundstücke):	vorhanden (vgl. 2.5)
Erschließungsbeiträge:	erschließungsbeitragsfrei
Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben 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 Neuss (ca. 162.000 EW) Stadtteil Pomona (ca. 3.560 EW)
Überörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Die Stadt Neuss, mit einer Nord-Süd und Ost-West - Ausdehnung von jeweils ca. 13 km, liegt in unmittelbarer Nähe (südwestlich) der Landeshauptstadt Düsseldorf. Über die Autobahnen A 44/46 (Aachen - Belgien / Niederlande), A 52 (Mönchengladbach - Venlo, Düsseldorf - Essen), A 57 (Krefeld - Nijmegen, Köln - Ludwigshafen) besteht eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz. Über den Hauptbahnhof Neuss erreicht man schnell den überregionalen Hauptbahnhof Düsseldorf sowie die Flughäfen in Düsseldorf und Mönchengladbach. Der „Central Hafen Neuss“ gilt als Drehscheibe im Binnenschiffsverkehr.

2.2 Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsgrundstück befindet sich an der stark befahrenen Bergheimer Straße im Neusser Stadtteil Pomona.
	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 2-geschossige Bauweise, Schulzentrum
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren störende Einflüsse durch Straßenverkehr wahrnehmbar. Zudem sind ein Schulzentrum und Glascontainer in unmittelbarer Nähe vorhanden.
Qualität der Wohnlage:	Die Qualität der Lage wird als einfache Wohnlage eingeschätzt.
Topografie:	im Wesentlichen eben bis leicht hängig

2.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

Straßenfront: ca. 16 m

mittlere Tiefe: ca. 17 m

Grundstücksgröße:

Flurst.Nr.: 157 Größe: 280 m²

Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Durchfahrtsstraße (L380)

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten, Parkplätze vorhanden, Fahrradweg einseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Zweiseitige Grenzbebauung, geringfügige Grenzüberbautungen (von und zu Flurstück 158, zu Flurstück 2255) sind gemäß Liegenschaftskarte möglich. Der Sachverhalt wird als nicht gesondert wertrelevant für die Bewertungseinheit eingeschätzt.

Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Grundwasser (ohne Gewähr):

Keine Grundwasserschäden erkennbar; eine Grundwasserbelastung 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:

Zugunsten des Bewertungsgrundstücks ist in der Abt. II des Grundbuchs von Neuss, Blatt 21530 ein Geh- und Fahrrecht an dem Flurstück 2255 eingetragen (Zuwegung zur Grundstücksrückseite / Garagen).

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegen Grundbuchauszüge vom 01.08.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II der Grundbücher von Neuss, Blatt 34277 und 34281 folgende Eintragung:

Ifd. Nr. 1 - Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Neuss Flur 36 Nr. 158 (Blatt 6681). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. Februar 1992 eingetragen am 11. März 1992 in Blatt 6681 und über Blatt 22097 mit den belasteten Miteigentumsanteilen hierher, sowie in die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 34273, 34274, 34275, 34276, 24277, 34278, 34279, 34280, 34281) übertragen am 29.01.2015.

Anmerkung:

Die Eintragung in Abt. II der Grundbücher (Blatt 34277 und 34281) werden im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke als nicht gesondert wertrelevant für die Bewertungseinheiten eingeschätzt.

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

W	Wohngebiet
o	offene Bauweise
II	zweigeschossig

2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Aus der Bauakte konnten die entsprechenden Genehmigungsunterlagen sowie Abnahmebescheinigung weitgehend entnommen werden. Offensichtliche Abweichungen sind im Rahmen der Außenbesichtigung in folgenden Bereichen erkennbar:

- Anbaubalkone (rückwärtig)
- vergrößerte Gauben
- Dachflächenfenster

Diesbezüglich wurden keine vertiefenden Untersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

Beitrags- und Abgabenzustand:

Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird das Grundstück im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei eingeschätzt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus (mit 6 Wohneinheiten und 3 Garage) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Zu berücksichtigende Mietverträge sind nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Es wird von Eigennutzung ausgegangen.

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 Gebäudebeschreibung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit 6 WE und 3 Garagen, einseitig angebaut, 2-gesossig, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr:	ca. 1955
wesentliche Modernisierungen (gemäß Erhebungen im Ortstermin / vorliegender Unterlagen):	Gemäß Anlage 2 der Teilungserklärung (vgl. Anlage 4) und dem äußeren Eindruck im Ortstermin (Außenbesichtigung) wurde das Objekt ca. 2015 umfassend saniert/renoviert.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag wird hierfür nicht vorgenommen.
Außenansicht:	Putz, Wärmedämmfassade

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Ausführung: Beton, Mauerwerk Garagen mit Rolltoren aus Kunststoff, Innenansicht einfach (dem Baujahr entsprechend)
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, teilweise Leichtbauwände (möglich)
Geschossdecken:	<u>Kellerdecke</u> : Stahlbeton <u>Geschossdecken</u> : Holz-Einschubdecken
Treppen und Treppenhaus:	<u>Geschossstreppe</u> : Beton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt Gegensprechanlage, Briefkastenanlage (ungepflegt)
Dach:	<u>Dachkonstruktion</u> : Holzdach <u>Dachform</u> : Satteldach <u>Dacheindeckung</u> : Dachsteine (Beton) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Gas-Zentralheizung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung

Besondere Bauteile:	Balkone, Gauben
Besondere Einrichtungen:	unbekannt

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 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. Gleichermaßen gilt für den potentiellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien.

Folgende wesentliche Bauschäden / Baumängel waren im Rahmen des Ortstermins (Außenbesichtigung) erkennbar oder bekannt: keine

Allgemeinbeurteilung:

Das Objekt befindet sich in einem dem Baujahr und der Nutzung entsprechend umfassend sanierten Zustand.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegeflächen veraltet und vernachlässigt (Instandhaltungsstau)

3.4 Wohnungsbeschreibung

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum liegt im Dachgeschoss links.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche wird auf ca. 50 m² geschätzt.

Anmerkung:

Gemäß Wohnflächenberechnung aus der Bauakte (von 1954) wird die Wohnfläche der Bewertungseinheit mit 48,50 m² angegeben. Im Rahmen der Sanierung des Objekts (mit Erweiterung der Dachgauben) kann von einer Vergrößerung der Wohnfläche ausgegangen werden. Dem (schlecht lesbaren) Aufteilungsplan der Teilungserklärung kann eine Wohnfläche von ca. 55 m² entnommen werden.

Eine Überprüfung des Sachverhalts konnte im Rahmen der Außenbesichtigung nicht erfolgen. Für die geschätzte Wohnfläche von rd. 50 m² kann somit keine Gewähr übernommen werden.

Raumaufteilung:

Die Wohnung hat gemäß Aufteilungsplan folgende Räume:
Wohnraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Flur, Bad und ein Sondernutzungsrecht an der Spitzbodenfläche

Vgl. Anlage 3, Abweichungen in der Örtlichkeit sind möglich.

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

unbekannt

Wohnungseingangstür:

unbekannt

Modernisierung im Sondereigentum:
(gemäß Außenbesichtigung):

Gemäß Anlage 2 der Teilungserklärung (vgl. Anlage 4) und dem äußeren Eindruck im Ortstermin (Außenbesichtigung) wurde das Objekt ca. 2015 umfassend saniert/renoviert. Eine Gewähr für den tatsächlichen Ausbauzustand kann im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht übernommen werden.

3.4.2 technische Wohnungsausstattung, Raumausstattungen und Ausbauzustand

unbekannt

3.4.3 Besondere Einrichtungen im Sondereigentum, Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung

besondere Einrichtungen:

unbekannt

Unterhaltungsbesonderheiten
(Bauschäden und Baumängel):

unbekannt

Allgemeinbeurteilung:

Im Rahmen dieser Gutachtenerstellung wird davon ausgegangen, dass die Sanierung / Renovierung der Bewertungseinheit gemäß vorliegender Baubeschreibung durchgeführt wurde. Eine Gewähr für den tatsächlichen Ausbauzustand kann nicht übernommen werden.

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 Ge pflogenheiten 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 geeigneten**) **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 Grundstück steilmärkt 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 durchzufüh rendes 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.

4.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1 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.

4.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Aufgrund der vorliegenden Datenbasis (geeigneter Mietspiegel und Liegenschaftszinssatz) wird der Verkehrswert in diesem Gutachten aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall ebenfalls möglich, da für den Bereich des Bewertungsobjekts ein zonaler Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert) des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung steht.

Auf eine Sachwertermittlung wird verzichtet, da diese Substanzwertermittlung - bei dem Erwerb von Wohnungs- und Teileigentum - kaum den Überlegungen der durchschnittlichen Marktteilnehmer entspricht und keine geeigneten Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **580,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= II
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	= 35 m
Nutzung	= E/ZFH

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= II
Wertermittlungsstichtag	= 24.06.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Nutzung	= MFH

4.3.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung)	Bodenrichtwert = 580,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	24.06.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)		×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	580,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	keine Angabe	280	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	II		×	1,000	
Tiefe (m)	35		×	1,000	
Nutzung	E/ZFH	MFH	×	1,300	*
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	754,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	754,00 €/m²	Erläuterung
Fläche	×	280 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	211.120,00 € <u>rd. 211.000,00 €</u>	

*: pauschal geschätzter Zuschlag für Grundstücksnutzung / -ausnutzung

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2025 insgesamt **211.000,00 €**.

4.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungs- und Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 156,100/1.000) des zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	= 211.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 156,100/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 32.937,10 € <u>rd. 32.900,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2025 **32.900,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus		WE 5 TE 3 (Garage) SNR 5 (Abstr.)	50,00	1,00	10,50	525,00	6.300,00
				1,00	50,00	50,00	600,00
				1,00	20,00	20,00	240,00
Summe			50,00	2,00		595,00	7.140,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.140,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,40 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.456,56 €
jährlicher Reinertrag	= 5.683,44 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,50 % von 32.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 822,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.860,94 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 54 Jahren Restnutzungsdauer	× 29,457
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 143.188,71 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 32.900,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 176.088,71 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 176.088,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 18.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 158.088,71 €
	rd. 158.000,00 €

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Unterlagen geschätzt (vgl. 3.4.1).

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Neuss und Erfahrungswerten sowie Marktanalysen des Sachverständigen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (BWK) sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Die BWK umfassen insbesondere die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Vom Rohertrag werden jedoch nur die BWK abgezogen, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden nach durchschnittlichen Erfahrungswerten und Veröffentlichungen in der Wertermittlungsliteratur angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

Es wird davon ausgegangen, dass das ca. 1955 errichtete Gebäude im Jahr 2015 umfassend saniert / renoviert (kernsaniert) wurde. Aufgrund der durchgeführten (unterstellten) Kernsanierung wird das „fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht. Zur Ermittlung des „fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: ca. 2015,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom geschätzten Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile (rechnerisch rd. 20 %) wird dem Gebäude nachfolgend ein „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:

$$\text{Jahr der Kernsanierung 2015} - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr 16 Jahre} = 1999.$$

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2025 - 1999 = 26$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 26 Jahre =) 54 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 54 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1999.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-18.000,00 €
Sicherheitsabschlag (rd. 10 % des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts des Wohnungseigentums)	-18.000,00 €
Summe	-18.000,00 €

Die Sicherheitsabschlag für die aufgeführten Genehmigungs- und Unterhaltungsbesonderheiten wurde nur pauschal 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 wiederspiegeln und ist daher nicht als Grundlage bzw. Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens 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 Kaufpreise, 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 Wertermittlungstichtag 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 die 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.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

4.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentum sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentum 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 für Wohnungs- oder Teileigentum muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

4.5.3 Vergleichswertermittlung

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

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Immobilienrichtwert (IRW)	3.000,00 €		
Gemeinde	Neuss		
IRW-Nr.	113001		
Lage	mittlere zonale Lage	mittlere zonale Lage	1
Stichtag	01.01.2025	24.06.2025	1,00
Baujahr	1960	1955	1,00
Wohnfläche	70	50	0,98
Anzahl der Geschosse	2	2	1,00
Modernisierungsgrad	mittlerer Mod.	überwiegend - umfassend Mod.	1,15
Gebäudestandard	mittel	mittel	1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
		Umrechnungskoeffizient	1,13
angepasster IRW	3.390 €		
Wohnfläche	50		
vorläufiger Vergleichswert	169.500,00 €		
Zu-/Abschläge	11.500,00 €	Garage	
vorläufiger Vergleichswert	181.000,00 €		
	- 18.100,00 €	Unterhaltungsbesonderheiten	
Vergleichswert	162.900,00 €		

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **163.000,00 €** ermittelt.

4.5.4 Erläuterungen zu den weiteren Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Immobilienrichtwert (Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen)

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Neben der lagebezogenen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm können mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Immobilienrichtwerte werden sachverständlich aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 der ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren. Der Gutachterausschuss hat ca. 3.800 Kauffälle von Eigentumswohnungen in der Stadt Neuss untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Die Kaufpreise aus den Jahren 2015 bis 2024 wurden mittels Indexreihe auf die Wertverhältnisse zum Stichtag 01.01.2025 konjunkturell angepasst. Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Die Auswertung ergab einen Mittelwert von 2.840 €/m²-Wohnfläche mit einer Standardabweichung von 548 €/m².

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2025
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe aus
- Umwandlungen
- beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulisten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für Objekte ohne besondere objektspezifische, wertbeeinflussende Merkmale (Bauschäden, besondere Einbauten etc.)
- beziehen sich auf unvermietete Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70 m²

Wohnfläche

(vgl. im Ertragswertverfahren)

Umrechnungskoeffizienten

Gemäß Angaben des Gutachterausschusses.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **158.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **163.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2025 mit insgesamt rd.

158.000 €

geschätzt.

Für Zwangsversteigerungszwecke wird der Verkehrswert, wie folgt, aufgeteilt:

- | | |
|---------------------------------|-----------|
| 1) Wohnungseigentum Nr. 5: | 146.000 € |
| 2) Teileigentum Nr. 3 (Garage): | 12.000 € |

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 30. Juli 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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.)

BauGB: Baugesetzbuch

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

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

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

ErbbauRG: 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 Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

6.3 Verwendete fachspezifische Software

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

7 Verzeichnis der Anlagen

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

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