

Amtsgericht Neuss
Az.: 031 K 029/2024

Datum: 5. Mai 2025
Az. des Sachverständigen: 25006

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Zwangsversteigerungsverfahren
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus
bebaute Grundstück (bzw. Grundstücke)
Niederrheinstraße 1, 41472 Neuss (Grefrath)

Kurzbeschreibung: Wohn- und Geschäftshaus (Ladenlokal und 1 Wohneinheit), einseitig angebaut, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden, unterkellert, Anbau eingeschossig und teilunterkellert, Nebengebäude, rd. 45 m² Nutzfläche Ladenlokal EG, rd. 103 m² Wohnfläche, Baujahr ca. 1953, Grundstücksgröße gesamt 372,5 m² (2 Flurstücke 372 m² und 0,5 m²)



Objektfotos

Vorderseite / Rückseite



Umgebungsfotos



Der **Verkehrswert des Grundstücks** (bzw. Grundstücke) wurde zum
Stichtag 01.04.2025 geschätzt mit rd.

240.000,00 €.

Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten inkl. 7 Anlagen.

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

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

Hauptniederlassung: Körnerstraße 9, 41564 Kaarst / www.wertermittlung-steinmann.de
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	10
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.6.2	Bauplanungsrecht	10
2.6.3	Bauordnungsrecht	11
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Wohn- und Geschäftshaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.5.1	Ladenlokal EG - Pizzeria	14
3.2.5.2	Ladenlokal EG - Zubehör	14
3.2.5.3	Wohnfläche EG	14
3.2.5.4	Wohnfläche DG	15
3.2.5.5	Wohnfläche SB (1 Raum)	15
3.2.5.6	Wohnfläche Anbau / Nebengebäude EG	15
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Außenanlagen	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	17
4.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	18
4.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	18
4.1.2.2	Bewertung des bebauten Grundstücks	19
4.2	Bodenwertermittlung	19
4.2.1	Bodenwertermittlung des Grundstücks	20
4.3	Ertragswertermittlung	21
4.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.3.2	Ertragswertberechnung	22

4.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	23
5	Verkehrswert.....	25
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	26
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	27
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	27
7	Verzeichnis der Anlagen.....	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstücke, bebaut mit Wohn- und Geschäftshaus

Objektadresse: Niederrheinstraße 1, 41472 Neuss

1.2 Grundbuchangaben

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.			
Grefrath	182	5, 9			
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Straße	Größe
Grefrath	6	626 630	Gebäude- und Freifläche	Niederrheinstraße 1 Niederrheinstraße	372 m ² 0,5 m ²

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Verfahren

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

Auftrag vom 10.01.2025

Verfahren: Zwangsversteigerungsverfahren 031 K 029/2024

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Wertermittlungsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätsstichtag: entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 01.04.2025

Teilnehmer am Ortstermin: die Antragstellerin, die Mieter sowie der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bauakteneinsicht
- Erhebungen im Ortstermin
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Neuss
- gewerblicher Mietspiegel der IHK
- Grundstücksmarktbericht Stadt Neuss
- Bodenrichtwerte über boris.nrw.de
- Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Auskunft aus dem Flächennutzungsplan / Bebauungsplan
- Auskunft über Grundwasserstand
- Kanalausschnitt
- Auskunft nach Umweltinformationsgesetz
- Auskunft über Wohnungsbindung
- Auskunft über Erschließungskosten
- Auskunft aus Baulastenbuch
- allgemeine Marktanalyse

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

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

1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Auftrag:

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten - wie regelmäßig in Versteigerungsverfahren - über den aktuellen Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen
- Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- Außerdem soll der Beginn der Mietverträge ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls

- für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, wollen Sie dies umgehend mitteilen
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
 - Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
 - 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 Genehmigung für die Veröffentlichung von Innenraumfotos wurde für die Wohneinheit nicht gegeben.

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.

Bauakte:

Die Bauakte des Bewertungsobjekts ist bei der Stadtverwaltung lediglich eingeschränkt vorhanden bzw. auffindbar (ab nicht genehmigten Bauantrag / Nutzungsänderung zu einem Privatclub aus 1983). Dementsprechend mussten teilweise für die Wertermittlung wesentliche Daten (wie z.B. das Baujahr, Baubeschreibung, Grundrisse, Flächen, etc.) geschätzt oder aus ungesicherten Recherchen abgeleitet werden. Eine Gewähr für die so ermittelten Angaben kann im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht übernommen werden.

wirtschaftliche Einheit:

Die zu bewertenden Grundstücke (Flurstücke 626 und 630) werden als eine wirtschaftliche Einheit eingeschätzt. Der Verkehrswert in diesem Gutachten für Zwangsversteigerungszwecke wird zunächst unter der Annahme geschätzt, 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 Flurstücke 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	520,81	372,50	194.000,00
Summe:			520,81	372,50	194.000,00

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ²]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	WGH			148,00	1953	80	17

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	16.330,80	3.266,16 € (20,00 %)	4,50	----	

Relative Werte	
relativer Verkehrswert:	1.621,62 €/m ² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	14,70
Verkehrswert/Reinertrag:	18,37

Ergebnisse	
Ertragswert:	240.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	240.000,00 €
Wertermittlungstichtag	01.04.2025

Angaben zu den weiteren Punkten des Gutachtenauftrages (Kurzform):

Gewerbebetrieb:	Pizzeria im Erdgeschoss
Zubehör (vgl. 3.2.5.2):	Es ist kein wertrelevantes Zubehör vorhanden.
Baubehördliche Beschränkung / Beanstandungen:	keine bekannt
Baulasteintragungen:	Es ist keine wertrelevante Baulast vorhanden (lediglich eine historisch begünstigende Stellplatzbaulast).
Wohnungsbindung:	Es liegt keine Wohnungsbindung vor.
Vermietung:	Das Objekt ist voll vermietet.
Altlasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Denkmalschutz:	keiner vorhanden
Überbauten/Eigengrenzüberbauungen:	keine bekannt
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 Grefrath (ca. 3.450 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 zentral im Neusser Stadtteil Grefrath.

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

Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung: wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen; offene 1-2-geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: Im Ortstermin waren Einflüsse durch Straßenverkehr / Kreisverkehr wahrnehmbar (Lagevorteil für Ladennutzung, -nachteil für Wohnnutzung)

Qualität der Wohnlage: Die Qualität der Lage wird als eingeschränkt mittlere Wohnlage und mittlere bis gute Geschäftslage eingeschätzt.

Topografie: im Wesentlichen eben

2.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

Straßenfront: ca. 16 m

Tiefe: ca. 15 bis 33 m

Grundstücksgröße:

Flurst.Nr.: 626 Größe: 372 m²
630 0,5 m²

gesamt: 372,5 m²

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße, Durchfahrtsstraße, Kreisverkehr

Straßenausbau:

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung

Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Grundwasser (ohne Gewähr):

Keine Grundwasserschäden erkennbar; eine Grundwasserbetreffenheit liegt nach heutigem Kenntnisstand für das Bewertungsgrundstück nicht vor.

Altlasten:

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

Anmerkung:

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

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 31.10.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Grefrath, Blatt 182 keine Eintragung.

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

Wohnungs-, Zweck- oder Mietbindung:

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke davon ausgegangen, dass keine wesentliche Baulast vorhanden ist (lediglich eine historische begünstigende Stellplatz-Baulast vgl. Anlage 3).

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 Baustufenplan folgende Festsetzungen:

W	Wohngebiet
II	zweigeschossig
o	offene Bauweise

2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Aus der Bauakte konnten die entsprechenden Genehmigungsunterlagen lediglich eingeschränkt entnommen werden (ab nicht genehmigten Bauantrag / Nutzungsänderung zu einem Privatclub aus 1983). Offensichtliche wesentliche und wertrelevante Abweichungen oder nachträgliche wesentliche und wertrelevante Änderungen sind nicht bekannt. 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 Wertermittlungstichtag als erschließungsbeitragsfrei eingeschätzt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus (mit 1 Ladenlokal und 1 Wohneinheit) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist vermietet.

gemäß Mietverträge:

	Mietbeginn	Nettokaltmiete
Ladenlokal EG	01.01.2018	640,00 €

Anmerkung: Es wurde der Mietverträge vom 15.05.1992 übernommen. Mietzeit und Festmiete bis zum 31.12.2028. Mieter hat Option die den Mietvertrag um 10 Jahre zu verlängern.

Wohnung	01.10.2003	600,00 €
---------	------------	----------

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung (en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der eingeschränkt 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 Besichtigung 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. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Hei-

zung, 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 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus (Ladenlokal und 1 Wohneinheit), einseitig angebaut, 1-geschossig, unterkellert, Dachgeschoss und Spitzboden ausgebaut, eingeschossige und teilunterkellerte Anbauten
Baujahr:	ca. 1953 (ungesicherte Mieterangabe)
wesentliche Modernisierungen (gemäß Angaben / Erhebungen im Ortstermin):	In den folgenden Bereichen wurden länger zurückliegende Modernisierungen vorgenommen: <ul style="list-style-type: none">• Fenster• Bad EG <p>(Anmerkung: länger als 20 Jahre zurückliegend)</p>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag wird hierfür nicht vorgenommen.
Außenansicht:	Ziegelstein

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Kellerräume (zu Wohnung) und 1 Kellerraum im Anbau (Lagerraum Laden)
Erdgeschoss:	Laden: Verkauf / Stehverzehr, Küche, Schleuse, WC Wohnung: Wohnen / Schlafen, Kochen / Essen, Bad/WC, Flur, WC
Dachgeschoss:	zu Wohnung: Flur, 2 Zimmer, (provisorisch befestigte) Dachterrasse
Spitzboden:	zu Wohnung: 1 Zimmer
Anbau: (Nebengebäude)	zu Wohnung: Schlafen, Wohnküche, Dusche/WC, Abstellraum

Vgl. Anlage 4, lediglich Grundriss Erdgeschoss inkl. Anbau / Nebengebäude in der Bauakte vorhanden, nicht wertrelevante Abweichungen in der Örtlichkeit sind vorhanden.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Ausführung: Beton, Mauerwerk einfache Kellerfenster
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, teilweise Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen und Treppenhaus:	<u>Kelleraußentreppe</u> : Beton, Fliesen <u>Geschosstreppe</u> : Beton, Naturstein
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion</u> : Holzdach <u>Dachform</u> : Satteldach <u>Dacheindeckung</u> : Dachziegel (Ton) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech Die Dachkonstruktion konnte nicht eingesehen werden.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	2 Gas-Thermen (Ladenlokal und Wohnung), Radiatoren und Konvektoren
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, WC Pizzeria Boiler

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Ladenlokal EG - Pizzeria

Bodenbeläge:	Fliesen-Mix
Wandbekleidungen:	Tapete, WC Putz
Deckenbekleidungen:	Tapete, WC Putz
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung,
Türen:	Holzzargen mit Holztüren, 1 Aluminiumtür mit Sicherheitsglas (Außentür)
<u>WC</u>	Ausstattung: Stand-WC, Waschbecken
	Elementfarbe: weiß
	Bodenfliesen: braun
	Wandfliesen: ohne

3.2.5.2 Ladenlokal EG - Zubehör

Gemäß Angaben im Ortstermin befindet sich das Inventar der Pizzeria im Eigentum des Mieters.

3.2.5.3 Wohnfläche EG

Bodenbeläge:	Laminat, Bad Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Putz
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Rollläden aus Kunststoff Bad Glasbausteine
Türen:	<u>Zimmertüren</u> : Holzzargen mit Holztüren
<u>WC</u>	Ausstattung: Stand-WC, Waschbecken
	Elementfarbe: weiß
	Bodenfliesen: weiß
	Wandfliesen: weiß
	Fliesenhöhe (ca.): türhoch

<u>Bad</u>	Ausstattung:	Hänge-WC, Waschbecken, Badewanne, Dusche
	Elementfarbe:	weiß
	Bodenfliesen:	terracotta
	Wandfliesen:	weiß
	Fliesenhöhe (ca.):	türhoch

3.2.5.4 Wohnfläche DG

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

3.2.5.5 Wohnfläche SB (1 Raum)

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Paneele
Deckenbekleidungen:	Paneele
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung

3.2.5.6 Wohnfläche Anbau / Nebengebäude EG

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

<u>Bad</u>	Ausstattung:	Stand-WC, Waschbecken, eingebaute Dusche
	Elementfarbe:	weiß
	Bodenfliesen:	weiß
	Wandfliesen:	weiß
	Fliesenhöhe (ca.):	ca. 1,70 m hoch

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden (Inventar + Klimaanlage in Pizzeria sind Mietereinbauten)
Grundrissgestaltung:	Wohnung eingeschränkt (insbesondere EG)
Besonnung und Belichtung:	eingeschränkt durchschnittlich
Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden und Baumängel):	Alterstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungs- bzw. Einzugsrenovierungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt.

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

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

- Fassade teilweise Fugen- und Feuchtigkeitsschäden
- Innenausbau insgesamt einfach und laienhaft
- diverse kleine Mängel, Feuchtigkeitmängel

Allgemeinbeurteilung:

Das Objekt befindet sich in einem dem Baujahr und der Nutzung entsprechend einfachen bis durchschnittlichen Zustand. Durchaus vorhandene weitere kleine Mängel und Gebrauchsspuren sind im Rahmen der üblichen Instandhaltungs- bzw. Einzugsrenovierungsarbeiten zu beseitigen.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Gartenhaus (vom Mieter)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung).

Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „*gewöhnlichen Geschäftsverkehr*“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

4.1.2.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

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 selbständig verwertbar sind.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **520,00 €/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)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	372,5 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	15 - 33 m

4.2.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 520,00 €/m²	*
Fläche	× 372,50 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 193.700,00 € rd. <u>194.000,00 €</u>	

*: Der Bodenrichtwert wird für das Bewertungsgrundstück als marktgerecht eingeschätzt.

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2025 insgesamt **194.000,00 €**.

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 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. Rentenbarwertberechnung) 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.

4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
WGH		Laden	45,00		14,22	639,90	7.678,80
		Wohnung	103,00		5,83	600,49	7.205,88
Summe			148,00	-		1.240,39	14.884,68

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
WGH		Laden	45,00		14,22	639,90	7.678,80
		Wohnung	103,00		7,00	721,00	8.652,00
Summe			148,00	-		1.360,90	16.330,80

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -1.446,12 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.330,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 3.266,16 €
jährlicher Reinertrag	= 13.064,64 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,50 % von 194.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 8.730,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.334,64 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 17 Jahren Restnutzungsdauer	× 11,707
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 50.745,63 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 194.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 244.745,63 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 244.745,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.000,00 €
Ertragswert	= 239.745,63 €
	rd. 240.000,00 €

4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzfläche wurde durch den Sachverständigen anhand vorliegender Grundrisse und Berechnungen sowie ergänzt um den Spitzboden nach örtlichem Aufmaß (soweit es vorhandene Möbel und Nutzung zuließen) mit einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeitsgrad ermittelt.

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 für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Neuss,
- dem gewerblichen Mietspiegel der IHK
- 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

Das ca. 1953 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1953 = 72 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 72 Jahre =) 8 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €

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

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. **240.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2025 mit rd.

240.000 €

geschätzt.

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

- | | |
|-------------------|-----------|
| 1) Flurstück 626: | 239.740 € |
| 2) Flurstück 630: | 260 € |

Die 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 den jeweiligen Verkehrswerten gemäß § 194 BauGB.

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

Kaarst, den 5. Mai 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)

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: Baulast
- Anlage 4: Grundrisse
- Anlage 5: Verfahrensbeteiligte, weitere Personen- / Firmendaten
- Anlage 6: Informationen und Auskünfte
- Anlage 7: Fotos