SV ImmoValue

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

Salzstraße 30
41460 Neuss

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

Amtsgericht Neuss
Zwangsversteigerung
Breite Straße 48

41460 Neuss

Datum: 22.05.2026
Az.: 31 K 030/25

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Grundbuch von Büttgen, Blatt **10485** eingetragenen **1/3 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 41564 Kaarst (Vorst), Schulstraße 5-7, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Balkon und Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an den Spitzboden und KFZ-Stellplatz, beide mit Nr. 3 bezeichnet.**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 04.05.2026 ermittelt mit rd.

241.100,00 €.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**5**
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Kurzbeschreibung Wohnungseigentum	6
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.5	Privatrechtliche Situation	7
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.6.2	Bauplanungsrecht	8
2.6.3	Bauordnungsrecht	8
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**9**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Dreifamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Außenanlagen	11
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3	11
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	11
3.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand	11
3.4.3	Besondere Bauteile, Zustand des Sondereigentums	11
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	12
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	12
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**13**
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	14
4.3.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	14
4.3.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	14
4.3.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	15
4.4	Vergleichswertermittlung	15
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15

4.4.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe 16
4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts 17
4.5 Ertragswertermittlung 18
4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 18
4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 19
4.5.3 Ertragswertberechnung 21
4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung 21
4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 23
4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen 23
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse 23
4.6.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse 23
4.6.4 Verkehrswert 25

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur 26
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 26
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 27

6 Verzeichnis der Anlagen 27

7 Anlagen 28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Dreifamilienhaus
Objektadresse:	Schulstraße 5-7, 41564 Kaarst-Vorst
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Büttgen, Blatt 10485, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Büttgen, Flur 31, Flurstück 315 (372 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Neuss Zwangsversteigerung Breite Straße 48 41460 Neuss Auftrag vom 12.01.2026 (Datum des Auftragsschreibens)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	04.05.2026 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	04.05.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	23.04.2026; 04.05.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Zum Teil Bevollmächtigter der Gläubigerin und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.11.2025 • UR. Rolle Nr. 750/2008 • Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.02.2008 • Aufteilung der Wohneinheiten mit dazugehörenden Berechnungen, Grundrisse, Gebäudeschnitt, Lageplan zu Sondernutzungsrechten vom Architekten Dipl. Ing. Florian Otten vom 18.01.2008. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft/verwendet: • Bauakte aus dem Bauarchiv • Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 • Auskünfte von den Fachämtern

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zu dem Gebäude und der Wohnung nicht ermöglicht. Die Innenbesichtigung insbesondere der Wohnung war somit nicht möglich. Grundlage für die Verkehrswertermittlung sind die Ausführungen in den Bauakten und der äußere Eindruck. Dadurch bedingt können erhebliche Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand der Bewertungsobjekte auftreten.
Aus gegebenem Anlass wird hierzu ein Risikoabschlag in Höhe von 5% zum vorläufigen Verkehrswert angesetzt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Kaarst (ca. 45.000 Einwohner); Stadtteil Vorst
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	nächstgelegene größere Städte: Düsseldorf, Neuss, Mönchengladbach Autobahnzufahrt: A57 Köln-Krefeld, Ausfahrt Kaarst weiter Richtung Vorst

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortskern; mittlere Wohnlage, Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Umkreis von 500 m vorhanden. Die Verkehrsanbindung zu anliegenden Ortschaften und Städten ist als befriedigend bis gut einzustufen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	normal
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Grundstücksgröße:
Flurstück Nr. 315; Größe insgesamt: 372 m²

Bemerkungen: trapezförmige Grundstücksform

2.3 Kurzbeschreibung Wohnungseigentum

Siehe Originalgutachten!!

Auszug aus der Flurkarte

Objekt/Lage: Wohnungseigentum (3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Diele, Flur, Abstellraum Spitzboden, Balkon) im Dreifamilienwohnhaus (Nr. 3 im Aufteilungsplan) mit Kellerraum und Sondernutzungsrecht an Spitzboden und KFZ-Stellplatz Nr. 3, Schulstraße 5-7, 41564 Kaarst, Flur 31, Flurstück 315.

Beschreibung: Eigentumswohnung im DG mit Diele, Flur, Bad/WC, Wohn- und Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Arbeits- bzw. Kinderzimmer, Abstellraum Spitzboden, Balkon, Kellerraum, Sondernutzungsrecht an Spitzboden und KFZ-Stellplatz Nr. SN 3, Baujahr ca. 1998, insgesamt ca. 81 m² Wohnfläche.

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße mit Durchgangs- und Anliegerverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	nach Auskunft des Amtes für Umweltschutz vom 14.04.25 bestehen keine Eintragungen über Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.11.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Büttgen, Blatt 10485 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft der Fachämter nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 037 -Büttgen- Schulstraße folgende Festsetzungen: WA = Allgemeines Wohngebiet II = 2 Vollgeschosse GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl) GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl) Sonstiges: Dachneigung 30°-50°

2.6.3 Bauordnungsrecht

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

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohnungseigentum wird vermutlich eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zu dem Gebäude und der Wohnung nicht ermöglicht. Die Innenbesichtigung insbesondere der Wohnung war somit nicht möglich. Grundlage für die Verkehrswertermittlung sind die Ausführungen in den Bauakten und der äußere Eindruck. Dadurch bedingt können erhebliche Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand der Bewertungsobjekte auftreten. Aus gegebenem Anlass wird hierzu ein Risikoabschlag in Höhe von 5% zum vorläufigen Verkehrswert angesetzt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Dreifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Dreifamilienhaus; 2-geschossig; ausgebautes DG; unterkellert; Satteldach; einseitig angebaut
Baujahr:	1998 (gemäß Bauakte geschätzt)
Außenansicht:	Putz

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss: Abstell- und Gemeinschaftsräume; Erd-/Ober-/Dachgeschoss: Wohnungen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, Beton
Innenwände:	Mauerwerk, Beton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Geschosstreppe: vermutlich Stahlbeton/Natursteinbelag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff/Metall, mit Lichtausschnitt; Briefkasten-/ Klingel- und Gegensprechanlage;
Dach:	Dachform: Satteldach

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	vermutlich Gas-Zentral
Warmwasserversorgung:	keine Angaben möglich

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Balkone
besondere Einrichtungen:	keine Angaben möglich
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	im Zuge der Ortsbesichtigung zum Gemeinschaftseigentum keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	soweit erkennbar keine
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Erweiterungsmöglichkeiten des Gebäudes können nur im Rahmen einer Bauvoranfrage bei der Bauaufsichtsbehörde geklärt werden.

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Gemeinschaftseigentums ist so weit erkennbar gut.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen.

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum liegt im DG.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegenden Unterlagen rd. 81 m².
Raumaufteilung/Orientierung:	Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert: • Diele/Flur innenliegend • Ess- und Wohnzimmer gartenseitig • Schlafzimmer gartenseitig • Bad/WC innenliegend • Küche straßenseitig • Arbeits- bzw. Kinderzimmer straßenseitig • Balkon gartenseitig • Abstellraum Spitzboden
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	normal

3.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zu dem Gebäude und der Wohnung nicht ermöglicht. Die Innenbesichtigung insbesondere der Wohnung war somit nicht möglich. Eine detaillierte Baubeschreibung liegt zu der Wohnung nicht vor. Aus gegebenem Anlass können zu den Raumausstattungen und dem Ausbauzustand dieser Wohnung keine Angaben gemacht werden.

3.4.3 Besondere Bauteile, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile:	Balkon
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine Angaben möglich
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	keine Angaben möglich

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Gemäß den vorliegenden Unterlagen bestehen ein Sondernutzungsrecht an den Spitzboden und KFZ-Stellplatz Nr. SN 3. Das Sondernutzungsrecht an den Spitzboden wurde über die Wohnfläche in dem Ertragswertverfahren angemessen berücksichtigt. Das Sondernutzungsrecht an den KFZ-Stellplatz wird noch gesondert berücksichtigt.
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): Anhand der vorliegenden Unterlagen keine Abweichungen.
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: Anhand der vorliegenden Unterlagen keine Abweichungen.
Instandhaltungsrücklage/Hausgeld:	keine Angaben möglich

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden guten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/3 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 41564 Kaarst (Vorst), Schulstraße 5-7, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an den Spitzboden und KFZ-Stellplatz, beide mit Nr. 3 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 04.05.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Büttgen	10485	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Büttgen	31	315	372 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21) bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Die Bewertungsverfahren können mit Vergleichskaufpreisen bzw. mit Vergleichsfaktoren durchgeführt werden. Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 9 und § 26 ImmoWertV 21).
Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.
Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.
Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist. Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden. Die hier enthaltenen Kaufpreisforderungen müssen jedoch kritisch nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) geprüft werden.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **440,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land, I-II
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	450 m²

4.3.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.05.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	372 m²

4.3.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.05.2026 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand					Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts			=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			**=**	**440,00 €/m²**	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	04.05.2026	×	1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	440,00 €/m²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Fläche	450 m²	372 m²	×	1,03	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	453,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			**=**	**453,00 €/m²**	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert			**=**	**453,00 €/m²**	
Fläche			×	372,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert			=	168.516,00 € **rd. 168.516,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.05.2026 insgesamt **168.516,00 €.**

4.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 1/3 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE).

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	168.516,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	168.516,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/3	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	56.172,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 56.172,00 € **rd. 56.172,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.05.2026 **56.172,00 €**.

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24-26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise 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 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen.
Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise 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 Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge (§ 9 und § 26 ImmoWertV 21) sind dabei zu berücksichtigen. In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

4.4.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert
Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche /WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden. Ein für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

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

Erfahrungswert
Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise 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 Vergleichskaufpreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtig, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Neuss bestimmten Richtwerts ermittelt.

Umrechnung des Richtwerts (RW) auf den abgabenfreien Zustand							Erläuterung
Tatsächlicher abgaberechtlicher Zustand des Richtwerts				=	2.800,00	€/m²	
im RW nicht enthaltene Abgaben				+	0,00	€/m²	
abgabenfreier Richtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)				=	**2.800,00**	**€/m²**	
Zeitliche Anpassung des Richtwerts							
	Richtwert	Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor			
Stichtag	01.01.2026	04.05.2026		x	1,00		
Anpassungen wegen Abweichungen in den Wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen							
Baujahr		1998		x	1,00		
Lage	Schulstraße	Schulstraße 5-7		x	1,10		
Wohnfläche	81-120 m²	81 m²		x	1,00		
angepasster abgabenfreier Richtwert				=	3.080,00	€/m²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben				-	0,00	€/m²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Richtwertbasis				=	**3.080,00**	**€/m²**	
Ermittlung des Vergleichswerts							
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert					3.080,00	€/m²	
Zu-/Abschläge relativ					0,00	€/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert				=	3.080,00	€/m²	
Wohnfläche				x	81,00	m²	
vorläufiger Vergleichswert				=	249.480,00	€	
Zu-/Abschläge absolut					0,00	€	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert				=	249.480,00	€	
Marktanpassungsfaktor				x	1,00		
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert				=	249.480,00	€	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale				-	0,00	€	
Vergleichswert				=	249.480,00	€	
				rd.	**249.500,00**	**€**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 04.05.2026 mit rd. **249.500,00 €** ermittelt.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)**Wert der baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 21)
Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV 21)
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m²)	Anzahl (Stck)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	Wohnung DG	58,00		12,00	696,00	8.352,00 €
(Dreifamilienhaus)	Speicher	23,00		7,00	161,00	1.932,00 €
Summe		81,00		19,00	857,00	10.284,00 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**10.284,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
20,00 % (der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	**-**	**2.056,80 €**
jährlicher Reinertrag	=	**8.227,20 €**
Reinertragsanteil des Bodens		
2,50 % von **56.172,00 €** (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	**-**	**1.404,30 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		**6.822,90 €**
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)		
p = 2,50 % Liegenschaftszinssatz		
n = 47 Jahren Restnutzungsdauer	**x**	**27,467**
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		**187.404,59 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**56.172,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**243.576,59 €**
Besond. objektspezifische Grundstücksmerkmale	**-**	**0,00 €**
Ertragswert		**243.576,59 €**
	rd.	**243.600,00 €**

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde von mir nach exemplarischer Prüfung und Korrektur aus den Unterlagen des Bauarchivs übernommen. Sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungseigentum 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 zu bewertenden Wohnungseigentum vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

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

eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 ImmoWertV 21. Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **einem vergleichbaren Richtwert** zur Verfügung.
Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 2,000 beigemessen.
Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.
Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**	1,00 (a)	× 1,00 (b)	= **1,000** und
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht**			= **2,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[243.600,00 € x 1,000 + 249.500,00 € x 2,000] ÷ 3,000 = rd. **247.500,00 €**.

Vorläufiger Verkehrswert rd. 247.500,00 €

Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung

Dem Sachverständigen wurde vom Eigentümer der Zutritt zum Wohnungseigentum nicht gestattet. Eine Besichtigung des Wohnungseigentums - insbesondere die Innenbesichtigung der Wohnung - war somit nicht möglich. Grundlage für die Verkehrswertermittlung sind die Ausführungen in den Bauakten und der äußere Eindruck. Dadurch bedingt können erhebliche Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand des Wohnungseigentums auftreten. Aus gegebenem Anlass wird hierzu ein Risikoabschlag in Höhe von **5%** zum vorläufigen Verkehrswert angesetzt.

Vorläufiger Verkehrswert	**rd.**		**247.500,00 €**
Risikoabschlag 5%	**rd.**	**-**	**12.400,00 €**
Vorläufiger Verkehrswert Wohnungseigentum	**rd.**		**235.100,00 €**

Zuschlag aufgrund des Sondernutzungsrechts an dem Kfz-Stellplatz Nr. SN 3

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses für den Rhein-Kreis Neuss (Grundstücksmarktbericht 2025) werden für oberirdische Stellplätze im Wiederverkauf 6.000 € gezahlt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Sondernutzungsrecht mit einem Zuschlag von **6.000 €** als angemessen geschätzt und berücksichtigt.

Vorläufiger Verkehrswert	**rd.**		**235.100,00 €**
Zuschlag für das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz	**+**		**6.000,00 €**
Summe	**rd.**		**241.100,00 €**

Verkehrswert insgesamt = rd. 241.100,00 €

4.6.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 1/3 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 41564 Kaarst (Vorst), Schulstraße 5-7, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an den Spitzboden und KFZ-Stellplatz, beide mit Nr. 3 bezeichnet

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Büttgen	10485	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Büttgen	31	315

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.05.2026 mit rd.

241.100,00 €

in Worten: zweihunderteinundvierzigtausendeinhundert Euro

geschätzt. Der ermittelte Verkehrswert in Höhe von **241.100,00 €** entspricht bei einer Wohnfläche von 81 m² einem Quadratmeterpreis von rd. 2.976,54 €/m².

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

Neuss, den 22.05.2026

gez. Dipl.- Ing. Miodrag Grdic

Hinweise zum Urheberschutz
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962)

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026

[2] Kleiber-Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2025, Reguvis GmbH

6 Verzeichnis der Anlagen

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

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

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

Anlage 4: Fotodokumentation

Anlage 5: Grundrisse Wohnung, Keller

Anlage 6: Sondernutzungsrecht KFZ-Stellplatz SN 3

7 Anlagen

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

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

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

Anlage 4: **Fotodokumentation**

Anlage 5: **Grundrisse Wohnung, Keller**

Anlage 6: **Sondernutzungsrecht KFZ-Stellplatz SN 3**