

Amtsgericht Neuss  
Az.: 032 K 002/2023

Datum: 23.02.2024  
Az. des Sachverständigen: 23045

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Zwangsversteigerungsverfahren  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit  
**einem Mehrfamilienhaus und einer Reihengarage**  
bebaute Grundstück  
**Gilleshütte 1, 41352 Korschenbroich (Korschenbroich)**

**Kurzbeschreibung:** Mehrfamilienhaus, einseitig angebaut, zweigeschossig, teilausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert, rd. 265 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Baujahr ca. 1969/1970, Reihengarage, Grundstücksgröße 522 m<sup>2</sup>



Objektfo-  
tos

Vorderseite /  
Rückseite



Umgebungsfotos



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
14.11.2023 geschätzt mit rd.

**369.000,00 €.**

### Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten inkl. 6 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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

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

Zweigniederlassungen: Duisburg + Langenfeld

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

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

St.-Nr.: 122/5285/0979

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Grundbuchangaben .....	4
1.3	Angaben zum Auftraggeber und Verfahren .....	4
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
1.6	Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung) .....	7
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
2.1	Umgebung, großräumige Lage .....	8
2.2	Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage .....	8
2.3	Gestalt und Form .....	9
2.4	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
2.5	Privatrechtliche Situation .....	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	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
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	12
3.2	Mehrfamilienhaus .....	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	EG links .....	14
3.2.5.2	OG links .....	14
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	15
3.3	Nebengebäude .....	16
3.4	Außenanlagen .....	16
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>16</b>
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	16
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	16
4.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	17
4.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	17
4.1.2.2	Bewertung des bebauten Grundstücks .....	18
4.2	Bodenwertermittlung .....	18
4.2.1	Bodenwertermittlung des Grundstücks .....	19
4.3	Ertragswertermittlung .....	20
4.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	20
4.3.2	Ertragswertberechnung .....	21
4.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	22
<b>5</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>24</b>



IMMOBILIENGUTACHTER  
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)

<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>25</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	25
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	26
6.3	Verwendete fachspezifische Software .....	26
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>26</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und einer Reihengarage

Objektadresse: Gillesshütte 1, 41352 Korschenbroich

### 1.2 Grundbuchangaben

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.			
Korschenbroich	6494	1			
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Straße	Größe
Korschenbroich	19	222	Gebäude- und Freifläche	Gillesshütte 1	522 m <sup>2</sup>

### 1.3 Angaben zum Auftraggeber und Verfahren

Auftraggeber: Amtsgericht Neuss  
Abteilung 032 K  
Breite Straße 48  
41460 Neuss

Auftrag vom 18.07.2023

Verfahren: Zwangsversteigerungsverfahren **032 K 002/2023**

### 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: 14.11.2023

Teilnehmer am Ortstermin: der Eigentümer 1.1 des Grundbuchs sowie der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bauakteneinsicht
- Erhebungen im Ortstermin
- Mieterliste des Eigentümers 1.1 des Grundbuchs
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Korschenbroich
- Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis Neuss
- Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte über [bo-ris.nrw.de](http://bo-ris.nrw.de)
- Auskunft aus dem Flächennutzungsplan/Bebauungsplan
- Auskunft über Grundwasserstand
- Auskunft nach Umweltinformationsgesetz
- Auskunft über Wohnungsbindung
- Auskunft über Erschließungskosten
- Auskunft aus Baulastenbuch
- allgemeine Marktanalyse

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

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

## 1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

### Auftrag:

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

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

Weiterhin wird um Ermittlung der Mieter gebeten.

### Anmerkungen:

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

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

Innenaufnahmen des Versteigerungsobjekts werden zur Berücksichtigung der Persönlichkeitsrechte des Eigentümers bzw. Mieters lediglich dann veröffentlicht, wenn eine (mündliche) Ge-

Genehmigung des Berechtigten oder eines entsprechenden Vertreters vorliegt. Die Genehmigung beinhaltet generell lediglich eine Veröffentlichung in einer gedruckten Originalversion des Gutachtens und keine Internetveröffentlichung.

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

Teilbesichtigung:

Der zu bewertende Grundbesitz konnte nicht vollständig besichtigt werden. Dementsprechend wird das Gutachten in Teilbereichen nach Angaben im Ortstermin, dem äußeren Eindruck und der Aktenlage erstellt. Besondere Bauschäden oder Baumängel sind nicht bekannt. In diesem Gutachten wird ein objekttypisch durchschnittlicher Zustand unterstellt.

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

## 1.6 Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	339,08	522,00	177.000,00	
Summe:			339,08	522,00	177.000,00	

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Mehrfamilienhaus			265,00	1969/70	80	27	
Gesamtfläche	Garage				1969/70	80	27	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	24.180,00	6.286,80 € (26,00 %)	3,50	----	

Relative Werte	
relativer Verkehrswert:	1.392,45 €/m <sup>2</sup> WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	15,26
Verkehrswert/Reinertrag:	20,62

Ergebnisse	
Ertragswert:	369.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>369.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	14.11.2023

Angaben zu den weiteren Punkten des Gutachtenauftrages (Kurzform):

Zubehör:	Es ist kein Zubehör vorhanden.
Baulasteintragungen:	Es sind keine Baulasten vorhanden.
Erschließungsbeiträge:	Es sind keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.
Altlasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Wohnungsbindung:	Es liegt keine Wohnungsbindung vor.
Mieter:	vollständig vermietet

**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 Korschenbroich (rd. 35.400 EW) Stadtteil Korschenbroich
Überörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Korschenbroich erstreckt sich über eine Fläche von ca. 55 km <sup>2</sup> und ist eine moderne Stadt mit hoher Wohn- und Freizeitqualität. Die Stadt wuchs 1975 aus den früher selbstständigen Gemeinden Korschenbroich, Pesch, Glehn, Kleinenbroich und Liedberg zusammen, die heute noch als Stadtteile existieren. Sie verfügt über eine moderne, leistungsfähige Infrastruktur. Eine gute Verkehrsanbindung ist über die Straße (naheliegende Bundeautobahnen 52, 57, 46 und 61) und Schiene (S 8: Dortmund – Mönchengladbach mit Bahnhöfen in Korschenbroich und Kleinenbroich) sowie über die Busse des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr gegeben. Hierüber lassen sich nicht nur die nahe gelegenen Großstädte (Mönchengladbach, Neuss, Düsseldorf, Krefeld, Köln) schnell erreichen, sondern auch die Benelux-Staaten im Westen und das Ruhrgebiet im Osten. Eine internationale Anbindung ist über den naheliegenden Düsseldorfer Flughafen gegeben.

### 2.2 Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtteil Korschenbroich.  Nähere Angaben zu Nahverkehr, Bildung, Gesundheit, Einkaufen, Freizeit, Gastronomie und Fernverkehr sind der Anlage 2 zu entnehmen (Points of Interest gemäß vdpResearch).
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; Restaurant; offene 1-2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren störende Einflüsse durch Straßenverkehr wahrnehmbar.
Qualität der Wohnlage:	Die Qualität der Lage wird als eingeschränkt mittlere Wohnlage eingeschätzt.
Topografie:	im Wesentlichen eben

## 2.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 1)

Straßenfront: ca. 15 m

mittlere Tiefe: ca. 34 m

Grundstücksgröße:

Flurst.Nr.: 222 Größe: 522 m<sup>2</sup>

Bemerkungen: trapezförmige Grundstücksform

## 2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Gillesshütte – Wohnstraße,  
nahe Ecke Rheydter Straße – Durchfahrtsstraße

Straßenausbau:

Gillesshütte: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundstein, Gehweg eingeschränkt vorhanden

Rheydter Straße: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beidseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Grundwasser (ohne Gewähr):

Keine Grundwasserschäden erkennbar; eine Grundwasserbetroffenheit 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 18.07.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Korschebroich, Blatt 6494 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

Wohnungs-, Zweck- oder Mietbindung:

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

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

### 2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

### 2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Aus der Bauakte konnten die entsprechenden Genehmigungsunterlagen entnommen werden. 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 Mehrfamilienhaus (mit 5 Wohneinheiten) und einer Reihengarage (4 Garagen) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist vermietet.

Mieteinnahmen gemäß Eigentümer 1.1 des Grundbuchs

Wohnung	Nettokaltmiete	Garage
EG links	283,38 €	
EG rechts	320,45 €	
OG links	330,00 €	40,00 €
OG rechts	350,00 €	40,00 €
DG	305,93 €	

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

#### 3.2 Mehrfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, einseitig angebaut, 2-geschossig, nicht unterkellert, Dachgeschoss teilausgebaut
Baujahr:	ca. 1969/1970
wesentliche Modernisierungen (gemäß Angaben / Erhebungen im Ortstermin):	In den folgenden Bereichen wurden Modernisierungen vorgenommen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Fenster (unterschiedliche Baujahre)</li><li>• Bäder im OG einfach modernisiert</li></ul>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag wird hierfür nicht vorgenommen.
Außenansicht:	Ziegelstein

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

EG + OG je links + rechts  
Diele, Wohnraum, Balkon, Küche, Flur, Eltern, Bad, Abstellraum

DG  
Diele, Wohnraum, Küche, Flur, Eltern, Bad, Abstellraum

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

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen und Treppenhaus:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton, Stufen aus Kunststein, Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall mit Lichtfenster
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech Die Dachkonstruktion konnte nur eingeschränkt eingesehen werden, da das Dachgeschoss teilausgebaut ist.

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Nachtspeicherheizung
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 EG links

Bodenbeläge:	PVC/Linoleum
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Putz
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff (im EG)
Türen:	<u>Zimmertüren</u> : Holzzargen mit Holztüren, Glaseinsatz

<u>Bad</u>	Ausstattung:	Stand-WC, Waschbecken, Badewanne
	Elementfarbe:	weiß
	Wandfliesen:	gelb
	Fliesenhöhe (ca.):	halbhoch
	modernisiert:	nein, dem Baujahr entsprechend

(Anmerkung: Gemäß Angaben im Ortstermin entsprechen die nicht besichtigten Wohnungen EG rechts und DG der Wohnung EG links.)

#### 3.2.5.2 OG links

Bodenbeläge:	Fliesen, PVC/Linoleum
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Putz
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Zimmertüren</u> : Holzzargen mit Holztüren, Glaseinsatz

<u>Bad</u>	Ausstattung:	Stand-WC, Waschbecken, Dusche
	Elementfarbe:	weiß
	Bodenfliesen:	grau
	Wandfliesen:	weiß
	Fliesenhöhe (ca.):	türhoch
	modernisiert:	ja (einfach)

(Anmerkung: Gemäß Angaben im Ortstermin entspricht die nicht besichtigte Wohnung OG rechts der Wohnung OG links.)

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

besondere Bauteile:	Dachgaube, Balkone, Eingangsstufe, Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	einfache Lüftungsanlagen im Schlafzimmer
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden und Baumängel):	Alterstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungs- bzw. Einzugsrenovierungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt.

Die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Zu beachten ist, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstag 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.

Im Rahmen des Ortstermins waren folgende Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/ -schäden) erkennbar oder bekannt:

- Bäder (Fliesenmängel)
- Balkone (Feuchtigkeit)
- Eingangstür (Farbe)

Allgemeinbeurteilung:	Das Objekt befindet sich in einem dem Baujahr und der Nutzung entsprechend einfachen Zustand (mit Unterhaltungsbesonderheiten). Durchaus vorhandene weitere kleine Mängel und Gebrauchsspuren sind im Rahmen der üblichen Instandhaltungsarbeiten zu beseitigen.
-----------------------	--

### 3.3 Nebengebäude

Reihengarage (4 Garagen), massiv, Stahlschwingtor, Flachdach

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, einfache Hof- und Wegbefestigung (Schotter)

## 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 **350,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

##### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	14.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	522 m <sup>2</sup>

#### 4.2.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 350,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	14.11.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)		× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 350,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	450	522	× 0,97	*
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	II	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 339,50 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 339,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 522 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 177.219,00 € <b>rd. 177.000,00 €</b>	

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

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2023 insgesamt **177.000,00 €**.

### 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. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

### 4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus		Wohnfläche	265,00		7,00	1.855,00	22.260,00
Garagen				4,00	40,00	160,00	1.920,00
Summe			265,00	4,00		2.015,00	24.180,00

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>24.180,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (26,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 6.286,80 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 17.893,20 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,50 % von 177.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 6.195,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 11.698,20 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 27 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,285
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 202.203,39 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 177.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 379.203,39 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 379.203,39 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 10.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 369.203,39 €</b>
	<b>rd. 369.000,00 €</b>

### 4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### **Wohnfläche**

Die Wohnflächenberechnung wurde aus der Bauakte der Stadtverwaltung entnommen (5 Wohnungen mit jeweils rd.  $53 \text{ m}^2 = 265 \text{ m}^2$ ). Gemäß vorliegender Mieterliste des Eigentümers werden  $4 \times 57 \text{ m}^2$  und  $1 \times 56 \text{ m}^2 = 284 \text{ m}^2$  angegeben. Die Wohnflächenberechnung aus der Bauakte wird als maßgeblich eingeschätzt. Ein Aufmaß der Fläche wurde nicht durchgeführt.

#### **Rohertrag**

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Stadt Korschenbroich
- 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.

### 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	-10.000,00 €

Die Wertbeeinflussung für die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden/Baumängel) wurden nur pauschal (rd. 5 % 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 differenziertere 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. **369.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2023 mit rd.

**369.000 €**

geschätzt.

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 23.02.2024

### Hinweise zum Urheberschutz

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

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(In der jeweils zum 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: Grundrisse
- Anlage 4: Verfahrensbeteiligte, weitere Personen- / Firmendaten
- Anlage 5: Informationen und Auskünfte
- Anlage 6: Fotos