

Amtsgericht Neuss
Az.: 032 K 014/2022

Datum: 20.06.2023
Az. des Sachverständigen: 23005.2

GUTACHTEN

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

**Teilerbbaurecht Nr. P37 (Tiefgaragenstellplatz)
Karl-Arnold-Straße 38, 38a, 38b, 40667 Meerbusch (Büderich)**

Kurzbeschreibung: Tiefgaragenstellplatz, Baujahr ca. 2020

Objektfotos



Einfahrt
/
Stellplatz



Garage
/
Umgebungsfoto



**Der Verkehrswert des Teilerbbaurechts (Tiefgaragenstellplatz)
wurde zum Stichtag**

31.05.2023 geschätzt mit rd.

23.400,00 € gemäß § 194 BauGB
(ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II)

25.100,00 € gemäß ZVG
(ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsrealast, ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II)

Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 5 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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

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

Zweigniederlassungen: Duisburg + Langenfeld

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

Bankverbindung: Gladbacher Bank AG / IBAN DE84 3106 0181 0023 6210 10 / BIC GENODED1GBM
St.-Nr.: 122/5285/0979

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis	2
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Grundbuchangaben	5
1.3	Angaben zum Auftraggeber und Verfahren	5
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Umgebung, großräumige Lage	7
2.2	Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage	7
2.3	Gestalt und Form	8
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.5	Privatrechtliche Situation	8
2.6	Auswertung des Erbbaurechtsvertrages	10
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.7.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.7.2	Bauplanungsrecht	11
2.7.3	Bauordnungsrecht	11
2.8	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Gebäudebeschreibung	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.4	Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung	14
3.3	Nebengebäude	14
3.4	Außenanlagen	14
3.4.1	Besondere Einrichtungen im Sondereigentum, Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	16
4.1.2	Bewertung des Teilerbbaurechts (Tiefgaragenstellplatz)	17
4.2	Bodenwertermittlung	18
4.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	18
4.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	18
4.2.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	19
4.2.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Tiefgaragenstellplatzes	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	21
4.4	Vergleichswertermittlung	23
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.4.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	23
4.4.3	Vergleichswertermittlung (Plausibilitätsprüfung)	24

5	Verkehrswert (gemäß § 194 BauGB).....	24
5.1	Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG	25
6	Bewertung der Rechte und Lasten	26
6.1	Abteilung II, lfd. Nr. 1	26
6.2	Abteilung II, lfd. Nr. 2	26
6.3	Abteilung II, lfd. Nr. 3	26
6.4	Abteilung II, lfd. Nr. 4	27
7	Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse	28
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	29
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	30
8.3	Verwendete fachspezifische Software	30
9	Verzeichnis der Anlagen	30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Teilerbbaurecht (Tiefgaragenstellplatz)

zugehörige Sondernutzungsrechte: -

Objektadresse: Karl-Arnold-Straße 38, 38a, 38b, 40667 Meerbusch

Mietvertrag: ja (zusammen mit einer Wohnung vermietet)

Mietbeginn / Laufzeit / Netto-Kaltmiete (Auszüge aus dem Mietvertrag): Das Mietverhältnis beginnt am 1. Dezember 2020. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Der Vermieter verzichtet für einen Zeitraum von 48 Monaten ab dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses auf sein Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages. Eine ordentliche Kündigung kann somit von dem Vermieter frühestens mit Wirkung zum Ablauf des vorgenannten Zeitraumes ausgesprochen werden.

Die monatliche Miete ohne Betriebskosten (die „Grundmiete“) beträgt 800,00 € (Wohnung und Stellplatz).

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Grundmiete während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses nicht erhöht wird.

Anmerkung: Die o.g. genannten (ungünstigen) Mietbesonderheiten werden im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht weiter berücksichtigt, da der § 57a ZVG dem Ersteher einer Mietwohnung nach der Zwangsversteigerung ein Sonderkündigungsrecht gewährt.

Auch wenn der Ersteher als neuer Eigentümer das Sonderkündigungsrecht in Anspruch nimmt, steht dem Mieter der Mietwohnung der normale Kündigungsschutz zu. Deshalb kann der Ersteher das Mietverhältnis über Wohnraum nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Kündigung geltend machen kann (i.d.R. Eigenbedarf). Es kann davon ausgegangen werden, dass das höchste Gebot unter diesen Bedingungen zustande kommt.

1.2 Grundbuchangaben

Teilerbbau- grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Miteigentums- anteil		
Büderich	11846	1	10/10.000		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Straße	Größe
Büderich	35	1248	Gebäude- und Freifläche	Karl-Arnold-Straße 38,	1.472 m²
		1251		38a, 38b	213 m²
		1253		Karl-Arnold-Straße 38b	228 m²
		1255		Karl-Arnold-Straße	26 m²
Sondereigentum					Nr.
Tiefgaragenstellplatz					P37

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Verfahren

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

Verfahren: Zwangsversteigerungsverfahren **032 K 014/2022**

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 31.05.2023 Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätsstichtag: entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 31.05.2023

Teilnehmer am Ortstermin: die Mieterin sowie der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszug
- Eintragungsbewilligungen (Erbbaurechtsverträge, Teilungserklärung, Grunddienstbarkeiten, etc.)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bauakteneinsicht
- WEG-Verwalter
- Erhebungen im Ortstermin
- Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis Neuss
- Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte über bo-ris.nrw.de
- Auskunft aus dem Bebauungsplan
- 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) 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.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Umgebung, großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Meerbusch (ca. 56.900 EW) Büderich
Überörtliche Anbindung: (vgl. Anlage 2)	Die Stadt Meerbusch, 1970 im Rahmen der kommunalen Neugliederung aus dem Zusammenschluss mehrerer Gemeinden entstanden, ist eine der einkommensstärksten Städte der Region. Durch kurze Wege zur Landeshauptstadt sowie zum Rhein können die Einwohner Meerbuschs die Nähe zur Hauptstadt genießen und die Nachteile dieses Ballungsraumes ignorieren. Der Ort mit viel ländlichem Flair befindet sich am linken Niederrhein gegenüber von Düsseldorf. Verkehrsmäßig ist er durch die Autobahnen A 52, A 57 und A 44 sehr gut erschlossen. Durch den Verkehrsverbund Rhein-Ruhr sowie zahlreichen Buslinien ist eine gute Personennahverkehrsverbindung gewährleistet.

2.2 Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet in Meerbusch Büderich. Nähere Angaben zu Nahverkehr, Bildung, Gesundheit, Einkaufen, Freizeit, Gastronomie und Fernverkehr sind der Anlage 2 zu entnehmen (Points of Interest gemäß vdpResearch).
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene und geschlossene mehrgeschossige Bauweise, Kirche
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das lageübliche Maß hinausgehende störenden Einflüsse wahrnehmbar.
Qualität der Wohnlage:	Die Qualität der Lage wird als mittlere bis gute Wohnlage eingeschätzt.
Topografie:	eben

2.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form: unregelmäßige Grundstücksform (vgl. Anlage 1)

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnstraße

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Fahrradwege und Gehwege beidseitig vorhanden, Parkbuchten vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine wesentliche Grenzbebauung erkennbar

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden erkennbar

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 13.02.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Teilerbbaugrundbuchs von Büderich, Blatt 11846 folgende (wesentliche) Eintragungen:
1) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldungspflicht) Bezug: Bewilligungen vom 27.03.2018 (UR-Nr. 845/2018, Notar Dr. Dirk Esser, Düsseldorf) und vom 15.05.2019 (UR-Nr. 965/2019, Notar Dr. Dirk Esser, Düsseldorf). Eingetragen am 30.08.2019 in Blatt 11809 und mit den jeweiligen Mitberechtigungsanteilen hierher sowie auf die für die anderen Mitberechtigungsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 11810 bis 11851) übertragen am 17.09.2019.

2) Erbbauzins in Höhe von 40,76 EUR jährlich (vierzig 76/100 Euro) ab Eintragung - mit Wertsicherungsklausel - für den jeweiligen Grundstückseigentümer in Blatt 5706. Es ist eine Vereinbarung über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses in der Zwangsversteigerung gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 ErbbauRG getroffen. Bezug: Bewilligungen vom 27.03.2018 (UR-Nr. 845/2018, Notar Dr. Dirk Esser, Düsseldorf) und vom 15.05.2019 (UR-Nr. 965/2019, Notar Dr. Dirk Esser, Düsseldorf). Eingetragen am 30.08.2019 in Blatt 11809 und bei Aufteilung in Wohnungs- und Teilerbbaurechte mit den belasteten Miteigentumsanteilen nach Verteilung hierher übertragen am 17.09.2019.

3) Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer in Blatt 5706. Eingetragen am 30.08.2019 in Blatt 11809 und mit den belasteten Miteigentumsanteilen hierher sowie auf die für die anderen Anteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 11810 bis 1185 1) übertragen am 17.09.2019.

4) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Unterhaltung einer Wärmeerzeugungsanlage verbunden mit einem Geh- und Fahrrecht und einer Unterlassungsverpflichtung) für die Stadtwerke Meerbusch GmbH, Meerbusch, - Amtsgericht Neuss, HRB 7600 -. Bezug: Bewilligung vom 15.05.2019 (UR-Nr. 968/2019, Notar Dr. Dirk Esser, Düsseldorf). Eingetragen am 30.08.2019 in Blatt 11809 und mit den jeweiligen Mitberechtigungsanteilen hierher sowie auf die für die anderen Mitberechtigungsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 11810 bis 11851) übertragen am 17.09.2019.

Anmerkung:

Eine Bewertung der oben aufgeführten Eintragungen wird unter Punkt 6 des Gutachtens vorgenommen.

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 Auswertung des Erbbaurechtsvertrages

Erbbaurechtsvertrag vom:

27. März 2018

Laufzeit:

99 Jahre nach Abschluss des Vertrages
(27.03.2117)

vereinbarte Nutzung:

Wohnen

Erbbauzins:

40,76 EUR jährlich

Anpassung des Erbbauzinses:

Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) oder der an seine Stelle tretende Index für den Monat Dezember eines glatt durch fünf teilbaren Jahres (Bezugsmonat) -z.B. Dezember 2015, 2020, 2025 usw.- gegenüber dem für den Monat des heutigen Vertragsabschlusses geltenden Index oder dem Index des Bezugsmonats der letzten Anpassung verändern, so erhöht oder vermindert sich der Erbbauzins automatisch (also ohne gesonderte Aufforderung) zum folgenden 1. Januar in demselben prozentualen Verhältnis.

§ 9a ErbbauRG bleibt unberührt.

Anmerkung:

Die obige Kurzaufstellung ist als generalisierende Kurzfassung zu sehen. Einzelheiten und Gesamtumfang des Erbbaurechts sind dem Erbbaurechtsvertrag bzw. den weiteren Regelungen zu entnehmen.

2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

2.7.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß einer 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.

2.7.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als W (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.

2.7.3 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.

2.8 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand:

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

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Erbbaurecht ist mit drei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage bebaut.

Das zu bewertende Teilerbbaurecht P37 ist vermietet (vgl. unter 1.1).

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 Gebäudebeschreibung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

(Anmerkung: Hier wird nur das Gebäude Karl-Arnold-Straße 38b beschrieben.)

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen, 2 Geschosse + Staffelgeschoss, unterkellert, Flachdach
Baujahr:	ca. 2019/2020
wesentliche Modernisierungen:	-
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag wird hierfür nicht vorgenommen.
Außenansicht:	Klinkerriemchen, teilweise Putz (auf WDVS)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Ausführung: Beton, Mauerwerk Boden: Estrich, Anstrich oder Fliesen Wände: Anstrich Decken: Anstrich
Umfassungswände:	Beton oder Mauerwerk
Innenwände:	tragende Wände: Beton oder Mauerwerk nicht tragende Wände: Mauerwerk
Geschossdecken:	Beton
Treppen:	Beton mit Naturstein, Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium und Isolierverglasung, Klingelanlage mit Gegensprechanlage, Kamera und elektrischem Türöffner
Dach:	Flachdach aus Beton mit Abdichtung gemäß Flachdachrichtlinien Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung / Warmwasser:	Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser) erfolgt über eine Wärmeerzeugungsanlage bestehend aus einem Energieverbund eines Gas-Brennwertkessels sowie einem Blockheizkraftwerk. Diese Energieversorgung wird durch die stm Stadtwerke Meerbusch GmbH im Zuge eines Contracting-Vertrages bereitgestellt. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung.

3.2.4 Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung

Unterhaltungsbesonderheiten
(Bauschäden und Baumängel):

Alterstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt.

Die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Die Aufzählung erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potentiellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien.

Im Rahmen des Ortstermins waren keine wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/ -schäden) erkennbar oder bekannt.

Allgemeinbeurteilung:

Das Objekt befindet sich augenscheinlich in einem dem Baujahr entsprechenden durchschnittlichen (= guten) Zustand. Ggf. vorhandene kleinere Mängel und Gebrauchsspuren sind im Rahmen der üblichen Instandhaltungsarbeiten zu beseitigen.

3.3 Nebengebäude

Tiefgarage mit 22 PKW-Stellplätzen (grundwasserdichte Stahlbeton-Bodenplatte, Belüftung natürlich, d.h. ohne mechanische Lüftungsanlage, Tor mit Elektroantrieb und Notentriegelung, mit integrierter Tür als Rettungsweg, Rampe mit Betonsteinen gepflastert).

Die Stellplätze sind mit Markierungsfarbe gekennzeichnet. Für jeden Stellplatz ist ein Handsender für die Funkfernbedienung des Tores vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt wird über eine optische Signalsteuerung geregelt.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Wege- und Stellplatzflächen, Gartenanlagen und Pflanzungen, Kinderspielplatz, Zaunanlage

3.4.1 Besondere Einrichtungen im Sondereigentum, Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung

besondere Einrichtungen:

-

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. 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 keine wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/ -schäden) erkennbar oder bekannt.

Allgemeinbeurteilung:

Das Sondereigentum befindet sich in einem dem Baujahr und der Nutzung entsprechend guten Zustand.

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.

Gemäß § 48 ImmoWertV 21 ist der Verkehrswert des Erbbaurechts unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

4.1.2 Bewertung des Teilerbbaurechts (Tiefgaragenstellplatz)

Im vorliegenden Bewertungsfall liegen keine bzw. keine hinreichende Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen von veräußerten Erbbaurechten vor.

Dementsprechend erfolgt die Bewertung gemäß § 49 ImmoWertV 21 ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums. Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht. Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts kann durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten ermittelt werden.

Aufgrund der vorliegenden Datenbasis (ausreichende Vergleichsmieten und Liegenschaftszinssatz für Tiefgaragenstellplätze in Volleigentum) wird der Verkehrswert in diesem Gutachten aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet. Zur Plausibilisierung des Ertragswertes wird eine überschlägige Kontrolle mittels vorliegender Durchschnittswerte für Tiefgaragenstellplätze durchgeführt. Da nur unzureichend definierte Vergleichsfaktoren und keine Umrechnungskoeffizienten vorhanden sind, kann dieses sehr marktnahe Verfahren nur stützend und überschlägig als Plausibilitätsprüfung zur Anwendung kommen.

Zudem liegt ein hinreichend geeigneter Erbbaurechtskoeffizient vor.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

4.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **650,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,1
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III-IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	31.05.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)*, rd.	=	1,1
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	1.939 m ²

*: Die GFZ wurde mit einer für diese Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit anhand der vorliegenden Unterlagen ermittelt.

4.2.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 650,00 €/m ²	*
Fläche	× 1.939 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 1.260.350,00 € <u>rd. 1.260.000,00 €</u>	

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

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 31.05.2023 insgesamt 1.260.000,00 €.

4.2.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Tiefgaragenstellplatzes

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 10/10.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.260.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 10/10.000	
anteiliger Bodenwert	= 1.260,00 € <u>rd. 1.260,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 31.05.2023 1.260,00 €.

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

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Tiefgarage		TG-Stellplatz P37		1,00	70,00	70,00	840,00
Summe			-	1,00		70,00	840,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	840,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (17,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 142,80 €
jährlicher Reinertrag	= 697,20 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,00 % von 1.260,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 25,20 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 672,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 77 Jahren Restnutzungsdauer	× 39,117
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 26.286,62 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 1.260,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 27.546,62 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
Ertragswert des Teileigentums (Volleigentum)	= 27.546,62 €
Erbbaurechtskoeffizient	x 0,85
Ertragswert des Teilerbbaurechts	= 23.414,63 €
	rd. 23.400,00 €

4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

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 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.

Erbbaurechtskoeffizient

Der Erbbaurechtskoeffizient gibt das Verhältnis des vorläufigen Ertragswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums an. Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden bisher keine eigenen Erbbaurechtskoeffizienten abgeleitet. Deshalb wird in dieser Wertermittlung auf bundesweite Erfahrungswerte zurückgegriffen und unter Beachtung regionaler Auswertungen sowie Erfahrungswerten des Sachverständigen für das Bewertungsobjekt abgeleitet.

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 gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

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

4.4.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

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

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.

Erbbaurechtskoeffizient

Der Erbbaurechtskoeffizient gibt das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums an.

4.4.3 Vergleichswertermittlung (Plausibilitätsprüfung)

Gemäß Angaben im Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis Neuss (2023) liegen die Durchschnittswerte von Tiefgaragenstellplätzen (im Volleigentum) beim Erstverkauf (Neubau) bei 26.000 € und bei einem Wiederverkauf bei 13.000 €. Diese Durchschnittswerte gelten für das gesamte Kreisgebiet und sind sehr undifferenziert.

Für die Stadt Neuss werden folgende Werte veröffentlicht:

Baujahr 1990 bis 2020 / Stadtzentrum: Mittelwert 20.680 € (von 13.750 € bis 33.140 €)

Baujahr 1990 bis 2020 / Restgebiet: Mittelwert 17.850 € (von 10.000 € bis 30.130 €)

Der zuvor im Ertragswertverfahren ermittelte Wert für den TG-Stellplatz (Volleigentum) in Höhe von rd. 27.500 € wird im Rahmen dieser Gutachtenerstellung unter Berücksichtigung aller Objekteigenschaften als marktgerecht eingeschätzt.

5 Verkehrswert (gemäß § 194 BauGB)

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **23.400,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** wird (mit Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast, ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuches) zum Wertermittlungstichtag 31.05.2023 mit insgesamt rd.

23.400,- €

geschätzt.

5.1 Wert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG

Da in der Zwangsversteigerung grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass lastenfrei zugeschlagen wird, ist der Fall zu betrachten, dass der Erbbauzins in der Zwangsversteigerung untergeht. Hier würde der schuldrechtliche Teil des Erbbauzinses keine Beachtung finden und die dingliche Erbbauzinsreallast erlöschen.

Demzufolge ist ein Wert zu ermitteln, der unterstellt, dass zukünftig vom Ersteher kein Erbbauzins mehr gezahlt würde (erbbauzinsfreies Erbbaurecht).

Das bedeutet für die Bewertung, dass alle zukünftig anfallenden dinglich gesicherten Erbbauzinsen als Barwerte im Verkehrswert des Erbbaurechts enthalten sind, **so dass der Verkehrswert nach ZVG folglich höher sein muss, als der Verkehrswert nach BauGB.**

Der Wert gemäß ZVG ergibt sich insofern als ein fiktiv durch Abt. II des Grundbuchs unbelasteter Verkehrswert (also u. a. ohne Berücksichtigung eines Erbbauzinses und des Vertragsinhalts des Erbbaurechts).

Berechnung:

Der Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses berechnet sich wie folgt:

gesicherter Erbbauzins		40,76 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) ×		42,227623
• Restlaufzeit des Erbbaurechts ($n_E = 94$ Jahre)		
• Kapitalisierungszinssatz ($p = 2\%$)		
Barwert	=	1.721,20 €

Für die Ermittlung des erbbauzinsfreien Erbbaurechts ist der geschätzte Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (23.400 €) um den oben ermittelten Barwert (rd. 1.700 €) zu erhöhen:

$$23.400 \text{ €} + 1.700 \text{ €} = \mathbf{25.100 \text{ €}}$$

Der **Verkehrswert gemäß ZVG** (ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast, ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs) beträgt zum Wertermittlungstichtag 31.05.2023 rd.

25.100 €

6 Bewertung der Rechte und Lasten

Gemäß Gerichtsauftrag soll im Rahmen dieser Gutachtenerstellung auch eine Bewertung der Rechte Abteilung II Nr. 1-4 vorgenommen werden.

6.1 Abteilung II, lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldungspflicht)

Potentielle Immissionen werden im vorliegenden Fall (Bewertung eines TG-Stellplatzes) als unwesentlich eingeschätzt.

Die Eintragung wird somit als nicht gesondert wertrelevant für die Bewertungseinheit (= 0,00 €) eingeschätzt.

6.2 Abteilung II, lfd. Nr. 2

Erbbauzins in Höhe von 40,76 EUR jährlich

Der Barwert der Erbbauzinsreallast wurde unter 5.1, wie folgt, berechnet:

gesicherter Erbbauzins		40,76 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) ×		42,227623
• Restlaufzeit des Erbbaurechts ($n_E = 94$ Jahre)		
• Kapitalisierungszinssatz ($p = 2\%$)		
Barwert	=	1.721,20 €

Somit wird der Barwert der Erbbauzinsreallast mit rd. **1.720 €** bewertet.

6.3 Abteilung II, lfd. Nr. 3

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle

Für das eingetragene Vorkaufsrecht wird ein pauschal geschätzter Abschlag von 1 % des Verkehrswerts gemäß § 194 BauGB geschätzt (23.400 € x 0,01 = 234 €). Durch den Abschlag sollen die gegebenen Einschränkungen des freien Grundstücksverkehrs berücksichtigt werden.

Somit wird das Recht mit rd. **234 €** bewertet.

6.4 Abteilung II, lfd. Nr. 4

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Unterhaltung einer Wärmeerzeugungsanlage verbunden mit einem Geh- und Fahrrecht und einer Unterlassungspflicht)

Die Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser) sämtlicher Wohnungserbbaurechte auf dem Bewertungsgrundstück erfolgt über eine Wärmeerzeugungsanlage bestehend aus einem Energieverbund eines Gas-Brennwertkessels sowie einem Blockheizkraftwerk. Diese Energieversorgung wird durch die Eintragung gesichert.

Die Eintragung wird als nicht gesondert wertrelevant für die Bewertungseinheit (= 0,00 €) eingeschätzt.

7 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Der Verkehrswert des Teilerbbaurechts (Tiefgaragenstellplatz) gemäß § 194 BauGB (ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II) wurde zum Stichtag 31.05.2023 geschätzt mit rd. 23.400,00 €.

Der Verkehrswert des Teilerbbaurechts (Tiefgaragenstellplatz) gemäß ZVG (ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast, ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II) wurde zum Stichtag 31.05.2023 geschätzt mit rd. 25.100,00 €.

Die Eintragungen in Abteilung II wurden, wie folgt, eingeschätzt:

lfd. Nr. 1: 0,00 €

lfd. Nr. 2: 1.720,00 €

lfd. Nr. 3: 234,00 €

lfd. Nr. 4: 0,00 €

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

Kaarst, den 20. Juni 2023

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.

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.)

BauGB: Baugesetzbuch

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

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

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

ErbbauRG: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

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

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

EnEV: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende 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

8.2 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
- [4] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015
- [5] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage 2014

8.3 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.

9 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