

 Sachverständigenbüro Mosdzien /// Rosenweg 19 /// 41542 Dormagen



Amtsgericht Neuss
Breite Straße 48
41460 Neuss

DIPLO.-ING. (FH) **SABINE MOSDZIEN**

ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE (IHK Mittlerer Niederrhein) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ihr Zeichen
32 K 26/20

Mein Zeichen
SM 026/21

Datum
08.01.2022

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über das mit einem Einfamilienwohnhaus (Reiheneckhaus) und einer Garage bebaute Grundstück in 41470 Neuss (Bettikum), Am Bettikumer Hof 39



Foto 1 – Straßenansicht

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienwohnhaus (Reiheneckhaus) und einer Garage bebaute Grundstück in 41470 Neuss (Bettikum), Am Bettikumer Hof 39

Grundbuch	Norf	Kataster	Gemarkung Norf
Blatt	4300	Flur	13
Lfd. Nr.	1	Flurstück	240

Der Verkehrswert wird ohne Berücksichtigung der Rechte, eingetragen in Abt. II des Grundbuchs von Norf, Blatt 4300, lfd. Nr. 2 und 3 zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2021 ermittelt mit

rd. 400.000,00 €

Hinweis: *Die Gebäude (Einfamilienwohnhaus und Garage) wurden nur straßenseitig von außen und das Grundstück ebenfalls nur straßenseitig besichtigt. Die Verkehrswertermittlung erfolgt ausschließlich auf der Grundlage der Erkenntnisse am Ortstermin, der bei der Stadt Neuss archivierten Bauunterlagen sowie weiteren eingeholten Unterlagen und Informationen. Bei der Verkehrswertableitung wird daher ein entsprechender Risikoabschlag vorgenommen.*

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

Seite

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	
<u>Zusammenfassung (2 Deckblätter)</u>	1
<u>Inhaltsverzeichnis (3 Seiten)</u>	3
1. <u>Verkehrswertdefinition</u>	6
2. <u>Allgemeine Angaben</u>	8
2.1 Bewertungsobjekt	8
2.2 Auftraggeber	8
2.3 Auftrag und Auftragsabwicklung	8
2.4 Grundstückskurzbeschreibung	9
3. <u>Grund- und Bodenbeschreibung</u>	10
3.1 Vorbemerkungen	10
3.2 Lage	10
3.2.1 Großräumige Lage	10
3.2.2 Kleinräumige Lage	12
3.3 Größe und Form	13
3.4 Erschließung, Baugrund etc.	14
3.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	15
3.5.1 Privat-rechtliche Situation	15
3.5.2 Öffentlich-rechtliche Situation	16
3.5.2.1 Baulisten und Denkmalschutz	16
3.5.2.2 Bauplanungsrecht	17
3.5.2.3 Bauordnungsrecht	17
3.5.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	18
3.6 Derzeitige Nutzung	18
3.7 Wirtschaftliche Nachfolgenutzung	18

4.	<u>Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen</u>	19
4.1	Vorbemerkungen	19
4.2	Einfamilienwohnhaus	20
4.3	Garage	26
4.4	Außenanlagen	26
5.	<u>Verkehrswertermittlung</u>	27
5.1	Grundstücksdaten	27
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	27
5.3	Bodenwertermittlung	30
5.4	Sachwertermittlung	33
5.5	Ertragswertermittlung	43
5.6	Vergleichswertverfahren	48
5.7	Verkehrswert	50
6.	<u>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</u>	53
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	53
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur, Unterlagen und Informationen	54
6.2.1	Wertermittlungsliteratur	54
6.2.2	Objektbezogene Unterlagen und Informationen	55
6.2.3	Verwendete fachspezifische Software	55
7.	<u>Stempel, Unterschrift, Urheberschutz</u>	56

Anlagen (nur im Originalgutachten)

Anlage 1	Übersichtskarte	M. ~ 1: 100.000
Anlage 2	Stadtplan	M. ~ 1: 10.000
Anlage 3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	- ohne Maßstab -
Anlage 4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftsbuch)	
Anlage 5	Bauzeichnungen (5 Seiten)	- ohne Maßstab -

1. Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert ist in §194 BauGB (Baugesetzbuch) wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Mit anderen Worten:

„Der Verkehrswert ist der im nächsten Verkaufsfall am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis.“

oder

„Der Verkehrswert ist der Preis, den ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer unter Berücksichtigung aller objektspezifischen Eigenschaften des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag durchschnittlich bereit zu zahlen ist.“

oder

„Wert für Jedermann“

oder

„Wert für Dritte“.

Der Verkehrswert, der als genauer Preis festzulegen ist, bezieht sich immer auf einen bestimmten Stichtag. Hierbei handelt es sich um einen Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf einem freien Markt zustande kommt. Rechtliche Gegebenheiten, privat-rechtlicher sowie öffentlich-rechtlicher Natur, sind in ihrem Wertefluss zu berücksichtigen. Die tatsächlichen Eigenschaften beziehen sich auf das Grundstück als solches mit seinen Eigenschaften (Größe, Lage, Baugrund etc.) und die sonstige Beschaffenheit u.a. auf Zustand und Eigenschaften der baulichen Anlagen und Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten. Mit dem sonstigen Gegenstand sind andere Rechtsformen als Volleigentum an einem Grundstück bezeichnet, beispielsweise grundstücksgleiche Rechte wie Wohnungseigentum oder Erbbaurecht. Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse dürfen nicht berücksichtigt werden. Hierbei handelt es sich beispielsweise um ein außergewöhnliches Kaufinteresse eines Vertragspartners oder um einen Verkauf unter Verwandten.

2. Allgemeine Angaben

2.1 Bewertungsobjekt Grundstück

Objektadresse: Am Bettikumer Hof 39
41470 Neuss

Grundbuchangaben: Grundbuch von Norf
Blatt 4300

Katasterangaben: Gemarkung Norf
Flur 13
Flurstück 240

2.2 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Neuss
Breite Straße 48
41460 Neuss

2.3 Auftrag und Auftragsabwicklung

Auftragsdatum: 13.09.2021

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Zwangsvorsteigerung des Grundbesitzes

Wertermittlungsstichtag: 24.11.2021

Qualitätsstichtag: 24.11.2021

Ortstermin: 24.11.2021

Teilnehmer am Ortstermin: Dipl.-Ing. Sabine Mosdzien (Sachverständige)

- 2.4 Grundstückskurzbeschreibung Mit einem Einfamilienwohnhaus (Reiheneckhaus) und einer Garage bebautes Grundstück in 41470 Neuss, Am Bettikumer Hof 39, Baujahr ca. 1998, wohnwertabhängige Wohnfläche rd. 109,00 m², Grundstücksgröße 310 m².

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Vorbemerkungen

Da die Immobilie nicht besichtigt werden konnte ist die Grund- und Bodenbeschreibung möglicherweise nicht abschließend.

Es können Abweichung zwischen dem beschriebenen und dem tatsächlichen Grund- und Bodenzustand bestehen.

3.2 Lage

3.2.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Rhein-Kreis Neuss

Kommunalprofil Neuss:
(31.12.2019)

* Regierungsbezirk Düsseldorf

* Gemeindetyp kleine Großstadt

* Fläche insgesamt 9.952 ha

* Bevölkerungsstand

Neuss insgesamt 153.896

Überörtliche Anbindung/Entfer-
nungen:

Neuss mit 28 statistischen Bezirken am linken Niederrhein gegenüber von Düsseldorf gelegen ist die größte Stadt des Rhein-Kreis Neuss. Nächstgelegene größere Orte bzw. Städte sind u.a. Grevenbroich, Meerbusch, Mönchengladbach sowie Köln und die Landeshauptstadt Düsseldorf.

Neuss zählt zu den ältesten Städten Deutschlands mit einer über 2000jährigen Geschichte.

Die Wirtschaft ist geprägt vom Industriehafen, dem verarbeitenden Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe. Im Hafen befindet sich die Ölmühle sowie Massengut- und Containerumschlag. Gewerbegebiete liegen im Hammfeld und im Süden der Stadt.

Neuss zeichnet sich durch seine Nähe zum Flughafen Düsseldorf aus. Es liegt an der Bahn- und S-Bahnstrecke Mönchengladbach-Düsseldorf und zudem beginnen hier die Erft- und die Regiobahn. Die Buslinien der Stadtwerke Neuss, die Stadt-, Straßen- und Rheinbahn sichern die kurzfristige Erreichbarkeit aller Stadtbezirke sowie umliegender Ortschaften.

Neuss zeichnet sich durch Theater, Museen und viele Sehenswürdigkeiten aus, von denen das Quirinus-Münster zu Ehren des Schutzpatrons Quirinus von Neuss als Wahrzeichen der Stadt gilt.

3.2.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Süden des Neusser Stadtgebiets im ländlichen Stadtteil Bettikum, der stark dörflich geprägt ist. Das Zentrum von Neuss ist ca. 8 km entfernt.

Infrastrukturelle Einrichtungen sind in Bettikum nicht vorhanden, diese und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im benachbarten Stadtteil Norf anzutreffen.

In Bettikum herrscht die Wohnbebauung vor, gewerbliche Nutzung ist sehr gering vorhanden.

Eine Bushaltestelle der Linie 878 ist fußläufig auf der Hoistener Straße zu erreichen. Der nächstgelegene Autobahnanschluss der A57 (Autobahndreieck Neuss-Süd) ist ca. 5 km entfernt. Die nächstgelegenen S-Bahnanschlüsse befinden sich in den Neusser Stadtteilen Norf und Allerheiligen.

Einen guten Überblick über die direkte Lage bietet auch das Satellitenbild des Internetportals www.maps.google.de.

Wohnlage:	einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße im Bereich des Bewertungsobjektes:	überwiegend I-geschossige offene Einfamilienwohnhausbebauung (Reihenhäuser)
Immissionen:	normal
Anmerkung:	<i>In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz von dem ggf. Lärm spielender Kinder ausgehen kann.</i>

Topographische Grundstückslage:	eben
---------------------------------	------

3.3 Größe und Form (vgl. Anlage 3)

Straßenfront:	ca. 3,00 m
Grundstücksbreite:	ca. 9,00 m
Grundstückstiefe:	ca. 34,00 m
Grundstücksgröße:	310 m ²
Zuschnitt:	sehr leicht unregelmäßig

3.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße (Kinderspielstraße – Sackgasse)
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn Betonwerksteinpflaster, Straßenbegleitgrün, Straßenbeleuchtung
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanal- und Telefonanschluss
<i>Anmerkung:</i>	<i>Ob weitere Anschlüsse bestehen konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.</i>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es besteht mehrseitige Grenzbebauung.
Baugrund, Grundwasser:	gewachsener, normal tragfähiger Grund
<i>Anmerkung:</i>	<i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.</i>
	<i>Die Sachverständige hat eine Auskunft aus dem Kataster der Altablagerungen und Altstandorte beim Umweltamt des Rhein-Kreis Neuss eingeholt.</i>

Demnach liegen für das Grundstück Gemarkung Norf, Flur 13, Flurstück 240 keine Eintragungen über Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder Bodenverunreinigungen vor.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

3.5.1 Privat-rechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen in Abteilung II des Grundbuchblattes 1626: Ifd. Nr. 2 (Ifd. Nr. 1 des BV):
Es ist eine Nacherbfolge angeordnet.
Eingetragen am 17.02.2011.

Ifd. Nr. 3 (Ifd. Nr. 1 des BV):

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neuss, 32 K 26/20). Eingetragen am 05.08.2020.“

Anmerkung: *Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben in dieser Wertermittlung im Rahmen des anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens weisungsgemäß zunächst unberücksichtigt.*

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet werden können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese bei der Verteilung des Erlöses berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Wohnungsbindung: Es besteht keine Belegungs- und Mietbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) oder dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG-NRW).

nicht eingetragene Rechte und keine bekannt
Lasten/Mietverhältnisse:

3.5.2 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.2.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis: Es besteht keine Eintragung im Baulistenverzeichnis der Stadt Neuss.

Denkmalschutz: Auf Grund des Baujahres des Gebäudes, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächen-nutzungsplan: W (Wohnbaufläche)

Festsetzungen im Bebauungs-plan 259 „Bettikum“ (rechts-verbindlich 09.05.1995) für das Bewertungsgrundstück:	WR	=	reines Wohngebiet
	I	=	1 Vollgeschoss
	D	=	Doppelhaushälften
	0,4	=	GRZ
	0,4	=	GFZ
	40°	=	Dachneigung
			Baulinien
			Giebelausrichtung
			Garagenflächen
			Textliche Festsetzungen

Anmerkung:

Es wurde von den Festsetzungen des Bebauungsplans 259 bzgl. der Überschreitung der Baulinien, der überbau-baren Grundstücksflächen und der Aus-führung als Doppelhaushälfte erteilt.

3.5.2.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grund-lage der eingesehenen Bauakte durchge-führt. Die Übereinstimmung des ausge-führten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht abschließend geprüft werden da der Grundbesitz nicht besichtigt wer-den konnte.

3.5.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 4
ImmoWertV 2021

beitragsrechtlicher Zustand: Für das Grundstück ist kein Erschließungsbeitrag und kein Kanalanschlussbeitrag mehr zu entrichten.

Anmerkung: *Evtl. zu einem späteren Zeitpunkt zu entrichtende Beiträge für die Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) bleiben hiervon unberührt.*

3.6 Derzeitige Nutzung

Soweit recherchierbar besteht eine Wohn- und Stellplatznutzung.

3.7 Wirtschaftliche Nachfolgenutzung

Als wirtschaftliche Nachfolgenutzung ist eine Wohn- und Stellplatznutzung anzuhalten.

4. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die Erhebungen im Zusammenhang mit der eingesehenen Bauakte bei der Stadt Neuss. Die Beschreibung stellt auf die genehmigte Nutzung ab.

Die Gebäude konnten nur straßenseitig von außen besichtigt werden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es können Abweichungen zwischen den beschriebenen und den tatsächlichen Zuständen der Gebäude und der Außenanlagen bestehen.

4.2 Einfamilienwohnhaus

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: I-geschossiges Reiheneckhaus mit Satteldach, das Dachgeschoss und die Dachspitze sind ausgebaut, das Gebäude ist voll unterkellert

Baujahr/Historie: 13.06.1996 - Bauantrag Einfamilien-Reihenhaus mit Garage
26.09.1996 - Baugenehmigung
20.05.1997 - Rohbauabnahme
19.03.1998 - Gebrauchsabnahme

Anmerkung: *Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude 1998 fertiggestellt wurde, so dass dieses Jahr gemäß ImmoWertV 2021 als Baujahr anzuhalten ist.*

Modernisierungen/Renovierungen/Veränderungen: keine bekannt

Aufteilung, Barrierefreiheit, Nutzung und Wohnfläche

Aufteilung: Siehe vorliegende Grundrisse in der Anlage 5.

Barrierefreiheit: Das Gebäude verfügt über keine Barrierefreiheit:

- mehrere Geschosse mit Treppen
- kein barrierefreien Zugang
- keine Türöffnungen von 90 cm Breite
- keine ausreichende Bewegungsfläche in einigen Räumen
- behindertengerechte Nachrüstung kaum möglich

Anmerkung: *Die fehlende „Barrierefreiheit“ des Bewertungsobjekts ist nach diesseitiger Auffassung nicht kaufpreisentscheidend da die Immobilie von jüngeren Personen (Familien) nachgefragt wird.*

Nutzfläche: Die Nutzfläche (ohne Kellerräume) wird mit rd. 113 m² ermittelt.

Erdgeschoss

Diele	6,34 m ²
WC	2,02 m ²
Küche	8,84 m ²
Wohnen	33,71 m ²
<u>Terrasse (Ansatz 25 %)</u>	<u>3,95 m²</u>
	54,86 m ²

	Dachgeschoss
Flur	2,92 m ²
Bad	5,21 m ²
Kind 1	10,40 m ²
Kind 2	10,98 m ²
<u>Schlafen</u>	<u>15,54 m²</u>
	45,05 m ²

	Dachspitze
Flur	1,03 m ²
<u>Hobbyraum</u>	<u>12,03 m²</u>
	13,06 m ²

Wohnfläche: Die wohnwertabhängige Wohnfläche wird mit rd. 109 m² ermittelt.

	Erdgeschoss
Diele	6,34 m ²
WC	2,02 m ²
Küche	8,84 m ²
Wohnen	33,71 m ²
<u>Terrasse (Ansatz 25 %)</u>	<u>3,95 m²</u>
	54,86 m ²

	Dachgeschoss
Flur	2,92 m ²
Bad	5,21 m ²
Kind 1	10,40 m ²
Kind 2	10,98 m ²
<u>Schlafen</u>	<u>15,54 m²</u>
	45,05 m ²

Dachspitze	
Flur (Ansatz 70 %)	0,72 m ²
<u>Hobbyraum (Ansatz 70 %)</u>	<u>8,42 m²</u>
	9,14 m ²

Anmerkung: Die vorliegende Wohnflächenberechnung wurde soweit möglich überprüft. Es wird darauf hingewiesen, dass die Räumlichkeiten in der Dachspitze nicht die Anforderungen der Landesbauordnung NRW an Aufenthaltsräume erfüllen und daher nur zu 70 % ihrer Nutzfläche berücksichtigt wurden.

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fassade:	Klinkermauerwerk; Faserzementplatten Dachgaube
Fundamente:	Ortbeton
Außenwände:	Ortbeton, Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk bzw. Gasbeton oder Bimsmauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton

Dach

Dachkonstruktionen:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	Zinkrinnen und -fallrohre

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	keine Aussage möglich
Wandbeläge:	keine Aussage möglich
Deckenbeläge:	keine Aussage möglich

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden
Haustüranlage:	Kunststofftür mit Lichtausschnitten
Türen/Zargen:	keine Aussage möglich

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	keine Aussage möglich
Sanitärinstallation:	keine Aussage möglich

Heizung: Gaszentralheizung

Besondere Bauteile/Einrichtungen

besondere Bauteile: Eingangsstufe und -überdachung; Dachaufbau

besondere Einrichtungen: keine Aussage möglich

Zustand des Gebäudes, wirtschaftliche Wertminderungen

Besonnung und Belichtung: keine Aussage möglich

Bauschäden, Baumängel,

Instandhaltungsstau: keine Aussage möglich

Anmerkung: Bei gebrauchten Immobilien besteht regelmäßig ein Instandhaltungsstau.

Insbesondere Schönheitsreparaturen (z.B. Anstricharbeiten an Decken, Wänden und Fenstern, Bodenbelagserneuerungen etc.) sowie Instandsetzungsarbeiten (z.B. Reparaturen am Innen- und Außenputz, an Sanitär- und Heizungs-teilen etc.) sind üblich.

Da die Kaufpreise, die der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde liegen, diesbezüglich nicht bereinigt sind, gelten diese deshalb für Objekte mit üblich hohem Handlungsbedarf.

4.3 Garage

Art des Gebäudes:	I-geschossig, nicht unterkellert
Baujahr:	1998
Konstruktion:	Massivbauweise
Bodenplatte:	Beton
Fassade:	Klinkermauerwerk Dachgaube
Dachkonstruktionen:	Holzkonstruktion
Dachform:	Pultdach leicht geneigt
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	Zinkrinne und -fallrohr
Tor:	Stahlschwinger
Bauschäden, Baumängel, Instandhaltungsstau:	keine Aussage möglich

4.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss, Betonwerksteinpflaster, Pflanzbeet mit Sträuchern und Bodendeckern

Anmerkung: *Da keine Besichtigung der Liegenschaft durchgeführt wurde sind weitere Aussagen nicht möglich.*

5. Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus (Reiheneckhaus) und einer Garage bebaute Grundstück in 41470 Neuss (Bettikum), Am Bettikumer Hof 39 zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2021 ermittelt.

5.1 Grundstücksdaten

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>Ifd. Nr.</u>
Norf	4300	1

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Norf	13	240	310 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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 von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte leitet auch für die Neusser Stadtteil Bettikum für den Teilmarkt der bebauten Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke einen Immobilienrichtwert ab, der mittels Umrechnungskoeffizienten an das Bewertungsobjekt angepasst werden kann. Daher wird auch ein Vergleichsfaktorverfahren (gem. § 24 – 26 ImmoWertV 21) durchgeführt.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 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, soweit erforderlich, durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert-, Ertragswert- als auch bei der Vergleichswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertnummer 128003 – Bettikum) beträgt 380,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2021. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Anzahl der Vollgeschosse	= I-II
Grundstückstiefe	= 35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 24.11.2021
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= WR (reines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Anzahl der Vollgeschosse	= I
Grundstückstiefe	= 34 m

Anpassung des Bodenrichtwerts an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	Erläuterung	
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 380,00 €/m ²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2021	24.11.2021	× 1,04	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 395,20 €/m ²	E3
Tiefe (m)	35	34	× 1,00	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	I	× 1,00	
angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 395,20 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer beitragsfreier Bodenwert	= 395,20 €/m ²	
Fläche	× 310,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 122.512,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2021 insgesamt 122.512,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert nebst Definitionen zum Stichtag 01.01.2021 wurde der Internetseite www.boris.nrw.de entnommen.

E2

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt auf der Grundlage der im Grundstücksmarktbericht 2021 vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Indexreihe.

E3

Auf diesen lageangepassten „abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

E4

Aufgrund der geringen Grundstückstiefenabweichung ist keine weitere diesbezügliche Anpassung vorzunehmen.

5.4 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	207,00 m ²	18,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 24.11.2021 (2010 = 100)	143,9	143,9
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	834,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.200,13 €/m ² BGF	697,92 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	248.426,91 €	12.562,56 €
• besondere Bauteile	6.700,00 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	255.126,91 €	12.562,56 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	57 Jahre	37 Jahre
• prozentual	28,75 %	38,33 %
• Faktor	0,7125	0,6167
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	181.777,92 €	7.747,33 €
• besondere Bauteile	250,00 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	182.027,92 €	7.747,33 €

Gebäudesachwerte insgesamt	189.775,25 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 7.591,01 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 197.366,26 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 122.510,00 €
vorläufiger Sachwert	= 319.876,26 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,42
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 454.224,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 14.400,00 €
marktangepasster <u>vorläufiger</u> Sachwert	= 439.824,29 €
	rd. 440.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnungen der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurden von der Sachverständigen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		

Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	5,5 %	94,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (beispielhaft – tlw. angenommen unterstellt)

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppen, Trittschallschutz
Fußböden	

Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	Bad/Bäder mit WC, Dusche und/oder Badewanne; Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder-temperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienwohnhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standard-stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standard- anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	5,5	37,68
3	785,00	94,5	741,83
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 779,51			
gewogener Standard = 2,9			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren
gewogene, standardbezogene NHK 2010 779,51 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

ausgebauter Spitzboden	x	1,07
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	834,08 €/m ² BGF
	rd.	834,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Berücksichtigung der Eigenschaften

Nutzungsgruppe: Garage

Gebäudetyp: Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standard-stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude-standard- anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00			
gewogener Standard = 4,0			

gewogene, standardbezogene NHK 2010 485 €/m² BGF

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garage in Massivbauweise

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalt- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten, wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Dachaufbau	6.700,00 €	
Eingangsstufe mit Überdachung		250,00 €
Summe	6.700,00 €	250,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Da der Ermittlung des Sachwertfaktors nicht regionalisierte Gebäudeherstellungskosten zugrunde liegen beträgt dieser im vorliegenden Bewertungsfall 1,0 (Modelltreue).

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin soweit möglich getrennt erfasst und entsprechend Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses mit 4 % vom Gebäudesachwert geschätzt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (189.775,25 €)	7.591,01 €
Summe	7.591,01 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird entsprechend Modellparameter für das Sachwertverfahren für das Einfamilienwohnhaus mit 80 Jahren und für die Garage mit 60 Jahren in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde zu legen, da davon ausgegangen wird, dass lediglich Maßnahmen im Rahmen der üblichen Instandhaltung durchgeführt wurden.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses

bestimmt.

Unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwerts, der Gebäudeart und der Lage (Bodenwertniveau) wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor mit 1,42 in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Sachwert (inkl. BNK)
wirtschaftliche Wertminderung	-14.400,00 €
Summe	-14.400,00 €

Bezüglich der detaillierten Ermittlung siehe Ertragswertberechnung.

5.5 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	(€/m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
	Ifd. Nr.	Lage			monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus mit Garage	1	Einfamilienwohnhaus mit Garage	113,00	9,00	1.017,00	12.204,00
Summe			113,00		1.017,00	12.204,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) 12.204,00 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) – 1.953,18 €

jährlicher Reinertrag = 10.250,82 €

Reinertragsanteil des Bodens
1,50 % von 122.510,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) – 1.837,65 €

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen = 8.413,17 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)
bei p = 1,50 % Liegenschaftszinssatz

und n = 57 Jahren Restnutzungsdauer × 38,134

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = 320.827,83 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 122.510,00 €

vorläufiger Ertragswert = 443.337,83 €

marktübliche Zu- oder Abschläge + 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 443.337,83 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	14.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	428.937,83 €
	rd.	429.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn-/Nutzfläche

Da kein örtliches Aufmaß erfolgen konnte wurde die Wohn-/Nutzfläche der vorliegenden Berechnung, die stichprobenhaft überprüft wurde (soweit möglich), entnommen.

Rohertrag

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

- aus dem Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Neuss (Stand 01.07.2020)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Der Garagenstellplatz wurde mit dem Einwohnhauszuschlag berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

ohne Berücksichtigung der wirtschaftlichen Wertminderung:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten Wohnhaus	----	----	299,00
Instandhaltungs- kosten Wohnhaus	----	11,70	1.322,10
Instandhaltungs- kosten Garage	----	----	88,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	244,08
Summe			1.953,18

unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Wertminderung:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten Wohnhaus	----	----	299,00
Instandhaltungs- kosten Wohnhaus	----	11,70	1.275,30
Instandhaltungs- kosten Garage	----	----	88,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	235,44
Summe			1.897,74

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Unter Berücksichtigung der Lage (Bodenwertniveau), der Größe und Art des Bewertungsobjekts sowie der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer hält die Sachverständige einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,50 % für angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird mit insgesamt 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde zu legen, da davon ausgegangen wird, dass lediglich Maßnahmen im Rahmen der üblichen Instandhaltung durchgeführt wurden.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Sachwert (inkl. BNK)
wirtschaftliche Wertminderung	-14.400,00 €
Summe	-14.400,00 €

In den Verfahrensansätzen wird zunächst unterstellt, dass die Fläche in der Dachspitze vollwertiger Wohnraum ist. Da es sich bei diesen Räumen nicht um Aufenthaltsräume i.S.d. Landesbauordnung handelt, sondern (nur) um Hobbyräume besteht eine wirtschaftliche Wertminderung, die zusätzlich als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen ist. Der Werteinfluss ergibt sich aus der Differenz des Ertragswerts der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen mit und ohne Berücksichtigung der wirtschaftlichen Wertminderung.

Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen ohne Berücksichtigung der wirtschaftlichen Wertminderung (Ansatz der Nutzfläche 113 m²):

(sh. Ertragswertberechnung Seite 43) 320.827,83 €

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Wertminderung (Ansatz der wohnwertabhängigen Wohnfläche 109 m²):

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus mit Garage	1	Einfamilienwohnhaus mit Garage	109,00	9,00	981,00	11.772,00
Summe			109,00		981,00	11.772,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokalmtieten) 12.204,00 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)

(vgl. Einzelaufstellung Seite 46) – 1.897,74 €

jährlicher Reinertrag = 9.874,26 €

Reinertragsanteil des Bodens

1,50 % von 122.510,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) – 1.837,65 €

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen = 8.036,61 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)

bei p = 1,50 % Liegenschaftszinssatz

und n = 57 Jahren Restnutzungsdauer × 38,134

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = 306.468,09 €

Differenz der Barwerte: 320.827,83 € - 306.468,09 € = 14.359,74 € rd. 14.400,00 €

5.6 Vergleichswertermittlung

Der Immobilienrichtwert für die Neusser Stadtlage „Bettikum“ beträgt zum Stichtag 01.01.2021 3.050,00 €/m² Wohnfläche. Dieser wird nachfolgend an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2021 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2021 (sh. boris.nrw.de) veröffentlichten Indexreihe und Umrechnungskoeffizienten angepasst.

Eigenschaft	Immobilienrichtwert Anpassung	Bewertungsobjekt	
Richtwert	3.050,00 €		3.050,00 €
Immobilienrichtwert- nummer	328011		
Stichtag	01.01.2021	24.11.2021 (temporäre Wertentwicklung)	x 1,04
Lage	einfach	einfach	x 1,00
Geschosse	1	1	x 1,00
Modernisierung	kleinere Modernisie- rungen im Rahmen der Instandhaltung	kleinere Modernisie- rungen im Rahmen der Instandhaltung	x 1,00 x 1,00
Garage	Garage	Garage	x 1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	x 1,00

Wohnfläche	135 m ²	113 m ² (Nutzfläche)	x 1,07
Baujahr	1980	1998	x 1,17
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	x 1,00
Grundstücksgröße	350 m ²	310 m ²	x 0,99
Keller	vorhanden	vorhanden	x 1,00
Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	x 0,99
Gebäudestandard	mittel	mittel	x 1,00
Dachgeschoss	ausgebaut	ausgebaut	x 1,00
Immobilienpreis pro m ²			3.892,00 €

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ergibt sich wie folgt:

113 m²/Nutzfläche x 3.892,00 €/m²/Nutzfläche 439.796,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -14.400,00 €

vorläufiger Vergleichspreis 425.396,00 €
rd. 425.000,00 €

Bezüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale siehe Ertragswertberechnung.

5.7 Verkehrswert

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Verfahrenswahl mit Begründung" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und nachhaltige Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der vorläufige Sachwert wurde mit rd. 440.000,00 €,
der vorläufige Ertragswert mit rd. 429.000,00 € und
der vorläufige Vergleichswert mit rd. 425.000,00 € ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszurverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor), für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten örtlicher Liegenschaftszinssatz) und für das Vergleichswertverfahren in Form eines geeigneten Vergleichsfaktors nebst Indexreihe und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d), dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Vergleichswertverfahren 1,00 (e) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit	
das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,00
das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,40 und
das Vergleichswertverfahren das Gewicht	1,00 (e) = 1,00.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$$[440.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 429.000,00 \text{ €} \times 0,40 + 425.000,00 \text{ €} \times 1,00] \div 2,40 \\ = \text{rd. } 432.000,00 \text{ €.}$$

Bei der Verkehrswertableitung ist zu berücksichtigen, dass nur eine straßenseitige Außenbesichtigung der Immobilie erfolgen konnte und der tatsächliche Zustand der Immobilie von dem in diesem Gutachten angenommenen Zustand (deutlich) abweichen kann. Die Sachverständige hält daher einen zusätzlichen Risikoabschlag von rd. 7,5 % für angemessen.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus (Reiheneckhaus) und einer Garage bebaute Grundstück in 41470 Neuss (Bettikum), Am Bettikumer Hof 39

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Norf	4300	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Norf	13	240

wird ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs von Norf, Blatt 4300, Ifd. Nrn. 2 und 3 zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2021 mit

rd. 400.000,00 €

(in Worten: rund vierhunderttausend Euro)

geschätzt.

6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung)

Landesbauordnung (BauO NRW):

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung

GEG:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertsrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur, Unterlagen und Informationen

6.2.1 Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung - Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung - Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter-Online-Bibliothek (OnlineBibPro) Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [4] Kleiber, Simon, Weyers:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage 2020

6.2.2 Objektbezogene Unterlagen und Informationen

- [1] Lizensierte Übersichtskarte und Stadtplan zum Bewertungsobjekt über das Internetportal www.on-geo.de
- [2] Recherche auf der Internetseite der Stadt Neuss bzgl. des Planungsrechts
- [3] Schriftl. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Neuss
- [4] Schriftl. Auskunft vom Amt für Wohnungswesen der Stadt Neuss bzgl. der Wohnungsbindung
- [5] Schriftl. Auskunft vom Rhein-Kreis Neuss bzgl. Altablagerungen und Altstandorte sowie über schädliche Bodenveränderungen
- [6] Schriftl. Auskunft zur beitragsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks der Stadt Neuss
- [7] Grundbuchauszug von Norf , Blatt 4300 (unbeglaubigt)
- [8] Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte und Liegenschaftsbuch)
- [9] Bauakteneinsicht bei der Stadt Neuss
- [10] Baupreisindizes des Statistischen Landesamtes
- [11] Bodenrichtwert abgefragt auf der Internetseite www.boris.nrw.de
- [12] Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Neuss
- [13] Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Neuss (Stand 1. Juli 2020)
- [14] www.neuss.de, www.immobilienscout24.de, www.boris.nrw.de, www.maps.google.de, de.statista.com und www.wikipedia.de
- [15] Bewertungsliteratur aus der in Abs. 6.2.1 aufgeführten Literatur

6.2.3 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. Stempel, Unterschrift, Urheberschutz

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dormagen, den 08.01.2022

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.