



Amtsgericht Neuss
Zwangsversteigerung
Breite Straße 48
41460 Neuss

Salzstraße 30
41460 Neuss

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

Datum: 24.05.2025
Az.: 32 K 027/24

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Uedesheim, Blatt **923** eingetragenen **1/2 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in **41468 Neuss (Uedesheim), Franziskusstraße 19, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden Nr. 2 des Aufteilungsplanes mit Abstellraum und Hobbyraum im Kellergeschoss Nr. 2 des Aufteilungsplanes.**



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag
26.04.2025 ermittelt mit rd.

280.500,00 €.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Kurzbeschreibung Wohnungseigentum	6
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.5	Privatrechtliche Situation	7
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.6.2	Bauplanungsrecht	8
2.6.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	8
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Zweifamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Außenanlagen	11
3.4	Sondereigentum Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden Nr. 2	11
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	11
3.4.2	Raumausstattung und Zustand des Bewertungsobjektes.....	11
3.4.3	Besondere Bauteile, Zustand des Sondereigentums.....	13
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung.....	16
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks.....	16
4.3.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	16
4.3.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks.....	16
4.3.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	17
4.4	Vergleichswertermittlung.....	18
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	18
4.4.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	18

4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts	20
4.5	Ertragswertermittlung.....	21
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	24
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	24
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	26
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	26
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	26
4.6.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	26
4.6.4	Verkehrswert	27
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	28
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	28
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	29
6	Verzeichnis der Anlagen	29
7	Anlagen.....	30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Franziskusstraße 19, 41468 Neuss (Uedesheim)
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Uedesheim, Blatt 923, BV lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Uedesheim, Flur 4: Flurstück 873 (394 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Neuss Zwangsversteigerung Breite Straße 48 41460 Neuss Auftrag vom 03.01.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	26.04.2025
Qualitätsstichtag	26.04.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	26.04.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Teilweise Eigentümer, der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.10.2024 • Teilungserklärung Urkundenrolle-Nr. 345 für 1990/P Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:500; • Auskünfte von Fachämtern; • Bauunterlagen (Baubeschreibung, Lageplan, Schlussabnahme);

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Neuss (ca. 162.000 Einwohner); Stadtteil Uedesheim
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Düsseldorf, Neuss, Mönchengladbach <u>Autobahnzufahrt:</u> A57 Köln-Krefeld, Ausfahrt Dormagen, weiter B9 Richtung Uedesheim.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortsrand; mittlere bis gute Wohnlage, Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in 500-1.000 m Entfernung vorhanden. Die Verkehrsanbindung zu anliegenden Ortschaften und Städten ist als befriedigend einzustufen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	normal (durch Anliegerverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Grundstücksgröße:</u> Flurstück-Nr. 873; Größe: 394 m ² <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
--------------------------------------	--

2.3 Kurzbeschreibung Wohnungseigentum

Siehe Originalgutachten!!

Auszug aus der Flurkarte

Objekt/Lage:	Wohnungseigentum (3 Zimmer, Diele, Bad/WC, Küche, Abstellraum, Dachterrasse, Spitzboden, Hobbyraum im KG) in 1-geschossigem Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Nr. 2 im Aufteilungsplan) und Kellerraum, Franziskustrasse 19, 41468 Neuss (Uedesheim), Flur 4, Flurstück 873.
Beschreibung:	Eigentumswohnung im DG; mit Diele, Bad/WC, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Küche, Abstellraum, Dachterrasse, Hobbyraum und Kellerraum im KG Nr. 2 im Aufteilungsplan; Baujahr ca. 1992 (gemäß Bauakte, fiktiv geschätzt); insgesamt ca. 71 m ² Wohnfläche und 52 m ² Nutzfläche.

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße mit Anlieger- und Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege vorhanden; Parkmöglichkeit vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	teilweise Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten	nach Auskunft des Amtes für Umweltschutz vom 11.04.25 liegen im Kataster keine Eintragungen über Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.10.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Uedesheim, Blatt 923 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Wohnungsbindung:	Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Neuss vom 11.04.2025 besteht für die zu bewertende Eigentumswohnung keine Wohnungsbindung i. S. d. Gesetzes WFNG NRW.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind nach Auskunft der Fachämter nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Neus vom 30.04.2025 vor. Das Baulastenblatt Nr. 1108 enthält eine „Brandgiebelbaulast“, die für das Bewertungsobjekt keine Wertbeeinflussung hat.

Denkmalschutz:

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

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 182 (Rechtskraft 12.11.1983) folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet

GRZ = max 0,4 (Grundflächenzahl)

GFZ = max 0,5 (Geschossflächenzahl)

Vollgeschosse: max I Vollgeschoss; offene Bauweise.

2.6.3 Bauordnungsrecht

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

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag vermutlich eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, 1-geschossig, unterkellert, Satteldach mit Dachgaube
Baujahr:	1992 (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk als Vorsatzschale
Erweiterungsmöglichkeiten:	Erweiterungsmöglichkeiten des Wohnungseigentums können nur im Rahmen einer Bauvoranfrage bei der Bauaufsichtsbehörde geklärt werden.

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss: Technik- und Gemeinschaftsräume, Kellerräume, Hobbyräume

Erd- und Dachgeschoss: Wohnungen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk mit Wärmedämmung und Verblendung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Fliesenbelag; Handlauf aus Holz;
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz/Metall, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Satteldach mit Balkenkonstruktion und Pfanneneindeckung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung (Gas), Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	Dachterrasse, Dachgaube
besondere Einrichtungen:	soweit ersichtlich keine
Besonnung und Belichtung:	ausreichend bis gut
Bauschäden und Baumängel:	im Zuge der Ortsbesichtigung zum Gemeinschaftseigentum keine wesentlichen erkennbar, Glasschaden Hauseingangstüre.
wirtschaftliche Wertminderungen:	im Zuge der Ortsbesichtigung keine festgestellt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Gemeinschaftseigentums ist so weit erkennbar überwiegend gut.

3.3 Außenanlagen

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

3.4 Sondereigentum Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden Nr. 2

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum Wohnung liegt im Dachgeschoss mit Spitzboden

Wohnfläche: Die Wohn- und Nutzfläche beträgt gemäß vorliegenden Unterlagen aus dem Bauarchiv:
Wohnfläche: Wohnung DG rd. 71 m², Nutzfläche: Spitzboden rd. 30 m², Hobbyraum KG rd. 22 m².

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Diele/Flur innenliegend
- Bad/WC innenliegend
- Schlafzimmer innenliegend
- Dachterrasse gartenseitig gelegen
- Wohnzimmer/Arbeitszimmer straßenseitig gelegen
- Küche straßenseitig gelegen
- Abstellraum an der Dachterrasse

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut bis ausreichend

3.4.2 Raumausstattung und Zustand des Bewertungsobjektes

Die Eigentumswohnung befindet sich teilweise in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand.

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung entspricht den Feststellungen bei der örtlichen Begehung des Zweifamilienhauses.

Kellergeschoss:

Abstellraum Keller

Tür zu dem Raum aus Holz glatt mit Holzzarge. Durchschnittliche Ausführung.

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	vermutlich Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	vermutlich Putz mit Anstrich

Hobbyraum:

Tür zu dem Raum aus Holz glatt mit Holzzarge. Durchschnittliche Ausführung.

Bodenbelag: Estrich
Wandbekleidungen: vermutlich Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen: vermutlich Putz mit Anstrich

Fenster aus Holz mit Isolierverglasung.

Wohnung DG:

Türe zur Wohnung aus Holz glatt mit Holzzarge. Durchschnittliche Ausführung.

Diele:

Bodenbelag: z. T. Laminat, Estrich
Wandbekleidungen: Rauputz mit Anstrich
Deckenbekleidungen: Rauputz mit Anstrich

Schlafzimmer (im Plan Küche):

Türe zum Raum aus Holz glatt mit Holzzarge. Durchschnittliche Ausführung.

Bodenbelag: Estrich, mit Kleberesten
Wandbekleidungen: Tapete
Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich

Türe zur Dachterrasse aus Holz mit Isolierverglasung.

Bad/WC:

Türe zum Raum aus Holz glatt mit Holzzarge. Durchschnittliche Ausführung.

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidungen: Fliesen ca. 2,20 m hoch, darüber Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich

Fenster aus Holz mit Isolierverglasung. Rolladen aus Kunststoff.

Sanitäreinrichtung: Waschbecken, Dusche, wandhängendes WC.
Durchschnittliche Ausführung.

Wohnzimmer, Arbeitszimmer:

Bodenbelag: Estrich, mit Kleberesten
Wandbekleidungen: Rauputz mit Anstrich
Deckenbekleidungen: Rauputz mit Anstrich

Fenster und Terrassentüre aus Holz mit Isolierverglasung. Rolladen aus Kunststoff.

Küche (im Plan Schlafzimmer):

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidungen: Rauputz mit Anstrich, Fliesenspiegel Objektwand
Deckenbekleidungen: Rauputz mit Anstrich

Fenster aus Holz mit Isolierverglasung. Rolladen aus Kunststoff.

Dachterrasse: Bodenbelag Holzdielen, Balkonbrüstung Beton mit Holzverschalung.

Spitzboden:

Diele:

Bodenbelag:	Laminat
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Tapete

Dachflächenfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Abstellraum:

Türe zum Raum aus Holz glatt mit Holzzarge. Durchschnittliche Ausführung.

Bodenbelag:	Laminat
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Tapete

Dachflächenfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Bad/WC:

Türe zum Raum aus Holz glatt mit Holzzarge. Durchschnittliche Ausführung.

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen ca. 2,00 m hoch, darüber Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich

Dachflächenfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Sanitäreinrichtung: keine vorhanden

3.4.3 Besondere Bauteile, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile: Dachterrasse, Dachgaube

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: **das Sondereigentum befindet sich teilweise in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand.**

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Gemäß den vorliegenden Unterlagen bestehen keine Sondernutzungsrechte.

Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentums am Gesamtobjekt (RE): Anhand der vorliegenden Unterlagen keine Abweichungen.

Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: Anhand der vorliegenden Unterlagen keine Abweichungen.
Instandhaltungsrücklage:	Nach Angaben der Eigentümerin keine Rücklagenbildung.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich so weit erkennbar insgesamt in einem guten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/2 Miteigentumsanteils an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 41468 Neuss (Uedesheim), Franziskusstraße 19, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden Nr. 2 des Aufteilungsplanes mit Abstellraum und Hobbyraum im Kellergeschoss Nr. 2 des Aufteilungsplanes, zum Wertermittlungstichtag 26.04.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Uedesheim	923	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Uedesheim	4	873	394 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21) bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Die Bewertungsverfahren können mit Vergleichskaufpreisen bzw. mit Vergleichsfaktoren durchgeführt werden. Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 9 und § 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist. Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden. Die hier enthaltenen Kaufpreisforderungen müssen jedoch kritisch nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) geprüft werden.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **730,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche, I-II geschossig
Tiefe	=	35 m
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

4.3.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.04.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR, I geschossig
Tiefe	=	48 m
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	394 m ²

4.3.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.04.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		=	730,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	730,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	13.01.2025	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Tiefe	35 m	48 m	× 0,89	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	649,70 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	650,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 650,00 €/m²	
Fläche	× 394,00 m²	
abgabefreier Bodenwert	= 256.100,00 € rd. 256.100,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 26.04.2025 insgesamt **256.100,00 €**.

4.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 1/2 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE).

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	256.100,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	256.100,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/2	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	128.050,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 128.050,00 € rd. 128.050,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 26.04.2025 **128.050,00 €**.

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24-26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge (§ 9 und § 26 ImmoWertV 21) sind dabei zu berücksichtigen. In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichsverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

4.4.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

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

Mehrere Vergleiche

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

Erfahrungswert

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher "Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen" der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichskaufpreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	
• Unterhaltungsstau, Maler- und Instandsetzungsarbeiten soweit bei der örtlichen Begehung erkennbar ca.	19.000,00 €
Summe	19.000,00 €

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

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

Umrechnung des Richtwerts (RW) auf den abgabenfreien Zustand						Erläuterung
Tatsächlicher abgaberechtlicher Zustand des Richtwerts			=	2.760,00	€/m²	
im RW nicht enthaltene Abgaben			+	0,00	€/m²	
abgabenfreier Richtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	2.760,00	€/m²	
Zeitliche Anpassung des Richtwerts						
	Richtwert	Bewertungsobjekt			Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	26.04.2025	x	1,00		
Anpassungen wegen Abweichungen in den Wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen						
		Bewertungsobjekt	x	1,07		
		Hobbyraum		1,05		
angepasster abgabenfreier Richtwert			=	3.100,86	€/m²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00	€/m²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Richtwertbasis			=	3.100,86	€/m²	
Ermittlung des Vergleichswerts						
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert				3.100,86	€/m²	
Zu-/Abschläge relativ				0,00	€/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert			=	3.100,86	€/m²	
		Wohn-/Nutzfläche incl. Spitzboden	x	101,00	m²	
vorläufiger Vergleichswert			=	313.186,86	€	
Zu-/Abschläge absolut				0,00	€	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert			=	313.186,86	€	
Marktanpassungsfaktor			x	1,00		
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert			=	313.186,86	€	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale			-	19.000	€	
Vergleichswert			=	294.186,86	€	
			rd.	294.200,00	€	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 26.04.2025 mit rd. **294.200,00 €** ermittelt.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 27 ImmoWertV 21)

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

Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV 21)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 21)

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung				Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete			
				Nutzung/Lage	(m²)	(Stck)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)	
							(€/Stck.)			
Wohnungseigentum										
Wohnung Nr. 2				Hobbyraum KG	22,00		5,00	110,00	1.320,00	€
				Wohnung DG	71,00		10,00	710,00	8.520,00	€
				Spitzboden	30,00		5,00	150,00	1.800,00	€
Summe					123,00			970,00	11.640,00	€
Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)									11.640,00	€
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)										
20,00	% (der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)							-	2.328,00	€
jährlicher Reinertrag								=	9.312,00	€
Reinertragsanteil des Bodens										
2,50	% von	128.050,00	€ (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)					-	3.201,25	€
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen									6.110,75	€
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)										
p =	2,50	% Liegenschaftszinssatz								
n =	42	Jahren Restnutzungsdauer						x	25,821	
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen									157.785,68	€
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)								+	128.050,00	€
vorläufiger Ertragswert								=	285.835,68	€
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale								-	19.000,00	€
Ertragswert									266.835,68	€
								rd.	266.800,00	€

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir aus den vorliegenden Unterlagen aus dem Bauarchiv übernommen. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungseigentum marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	
• Unterhaltungsstau, Maler- und Instandsetzungsarbeiten soweit bei der örtlichen Begehung erkennbar ca.	19.000,00 €
Summe	19.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

4.6.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **einem vergleichbaren Richtwert** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) $\times$ 1,00 (b) = **1,000** und
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[266.800,00 € x 1,000 + 294.200,00 € x 1,000] $\div$ 2,000 = rd. **280.500,00 €**.

Verkehrswert **rd. 280.500,00 €**

4.6.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 1/2 Miteigentumsanteils an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 41468 Neuss (Uedesheim), Franziskusstraße 19, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden Nr. 2 des Aufteilungsplanes mit Abstellraum und Hobbyraum im Kellergeschoss Nr. 2 des Aufteilungsplanes,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Uedesheim	923	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Uedesheim	4	873

wird zum Wertermittlungstichtag 26.04.2025 mit rd.

280.500,00 €

in Worten: zweihundertachtzigtausendfünfhundert Euro

geschätzt. Der ermittelte Verkehrswert in Höhe von **280.500,00 €** entspricht bei einer Wohn- und Nutzfläche von 123 m² einem Quadratmeterpreis von rd. 2.280,00 €/m².

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

Neuss, den 24.05.2025

gez. Dipl.- Ing. Miodrag Grdic

Hinweise zum Urheberschutz

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798), zuletzt geändert durch ErtragswertR vom 12.11.2015 (Banz AT 4.12.2015 B4)- aufgehoben.

BGB:

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

EnEV:

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

WoFlV:

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

BetrKV:

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

WEG:

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

ZVG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Kleiber-Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2023, Reguvis GmbH
- [3] Schwirley: Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, Praxishandbuch, 3. Auflage 2016, Bundesanzeiger Verlag

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 500 (hier nicht im Maßstab) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotodokumentation
- Anlage 5: Grundrisse Wohnung, Spitzboden, im Keller Abstellraum und Hobbyraum

7 Anlagen

- Anlage 1:** **Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**
- Anlage 2:** **Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**
- Anlage 3:** **Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 500 (hier nicht im Maßstab) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**
- Anlage 4:** **Fotodokumentation**
- Anlage 5:** **Grundrisse Wohnung, Spitzboden, im Keller Abstellraum und Hobbyraum**