

Amtsgericht Neuss
Az.: 032 K 029/2022

Datum: 23.06.2023
Az. des Sachverständigen: 23009

GUTACHTEN

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

Eigentumswohnung Nr. 59 41469 Neuss (Norf), Isarstraße 20

Kurzbeschreibung: 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia im 4. Obergeschoss links eines 5-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses in einer Wohnanlage. Das Sondereigentum besteht aus einer Wohnung mit 4 Zimmern, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Abstellkammer und Loggia mit rd. 78 m² Wohnfläche und Kellerraum. Das Objekt wurde ca. 1972 erbaut.



Objektfotos

Vorderansicht
/
Rückansicht



Umgebungsphotos



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde (ohne Innenbesichtigung) zum Stichtag 13.06.2023 geschätzt mit rd.

176.000 €.

Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten inkl. 5 Anlagen.

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

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

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

Zweigniederlassungen: Duisburg + Langenfeld

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

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

St.-Nr.: 122/5285/0979

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
Inhaltsverzeichnis		2
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Grundbuchangaben	4
1.3	Angaben zum Auftraggeber und Verfahren	4
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
1.6	Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)	7
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Umgebung, großräumige Lage	8
2.2	Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage	8
2.3	Gestalt und Form	9
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.5	Privatrechtliche Situation	9
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.6.2	Bauplanungsrecht	11
2.6.3	Bauordnungsrecht	11
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Gebäudebeschreibung	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.4	Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung	13
3.3	Außenanlagen	14
3.4	Wohnungsbeschreibung	14
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	14
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.4.3	Besondere Einrichtungen im Sondereigentum, Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	15
4.2	Zu den herangezogenen Verfahren	16
4.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	16
4.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	17
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.3.1	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	18
4.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	18
4.4	Ertragswertermittlung	19
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.4.2	Ertragswertberechnung	20
4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	20
4.5	Vergleichswertermittlung	22

4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	22
4.5.3	Vergleichswertermittlung	23
4.5.4	Erläuterungen zu den weiteren Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung	24
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	25
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	25
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	25
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	25
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	25
5	Verkehrswert	26
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	27
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	28
6.3	Verwendete fachspezifische Software	28
7	Verzeichnis der Anlagen	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum
zugehörige Sondernutzungsrechte:	-
Objektadresse:	Isarstraße 20, 41469 Neuss
Instandhaltungsrücklage*:	438.091,25 €
Mietvertrag:	Eigennutzung
Netto-Kaltmiete (monatlich):	-
Wohngeld (monatlich)*:	350,00 €
Kaution:	-
Anmerkung	*: Angaben gemäß WEG-Verwalter

1.2 Grundbuchangaben

Grundbuch	Blatt	Miteigentumsanteil	lfd. Nr.		
Norf	3359	115,63/10.000	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Straße	Größe
Norf	7	436-440, 442	Gebäude- und Freifläche	Isarstraße	8.445 m ²
		441,443	Verkehrsfläche		
Sondereigentum					Nr.
Wohnung im Haus Isarstraße 20 im 4. OG links nebst Kellerraum					59

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Verfahren

Auftraggeber:	Amtsgericht Neuss Abteilung 032 K Breite Straße 48 41460 Neuss
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren 032 K 029/2022

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 13.06.2023 Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätsstichtag: 13.06.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 13.06.2023 (Außenbesichtigung)

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

*) Die herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen beruhen teilweise auf Erhebungen im Zusammenhang mit der Bearbeitung eines Gutachtens im gleichen Objekt (2011, 2017) und der Bewertungseinheit aus 2020.

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Teilungserklärung
- Auszug aus der Liegenschaftskarte*
- Bauakteneinsicht*
- WEG-Verwalter
- Erhebungen im Ortstermin
- Mietspiegel der Stadt Neuss
- Grundstücksmarktbericht der Stadt Neuss
- Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte über boris.nrw.de
- Wohn- und Nutzflächenberechnungen*
- Auskunft aus dem Flächennutzungsplan/Bebauungsplan*
- Auskunft über Grundwasserstand*
- Auskunft nach Umweltinformationsgesetz*
- Auskunft über Wohnungsbindung
- Auskunft über Erschließungskosten*
- Auskunft aus Baulastenbuch*
- allgemeine Marktanalyse

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

1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

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

Weiterhin wird um Ermittlung der Mieter gebeten.

Anmerkungen:

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

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

Innenaufnahmen des Versteigerungsobjekts werden zur Berücksichtigung der Persönlichkeitsrechte des Eigentümers bzw. Mieters lediglich dann veröffentlicht, wenn eine (mündliche) Genehmigung des Berechtigten oder eines entsprechenden Vertreters vorliegt. Die Genehmigung beinhaltet generell lediglich eine Veröffentlichung in einer gedruckten Originalversion des Gutachtens und keine Internetveröffentlichung.

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

Außenbesichtigung:

Im Rahmen dieser Gutachtenerstellung konnte bei dem Bewertungsobjekt keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Dementsprechend wird das Gutachten nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage erstellt. Besondere Bauschäden oder Baumängel sind nicht bekannt. In diesem Gutachten wird von Schadensfreiheit ausgegangen.

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

1.6 Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Boden- wert [€]	
Wohnungseigen- tum	baureifes Land	frei	560,09	8.445,00	54.700,00	
Summe:			560,09	8.445,00	54.700,00	

Objektdaten								
Bewertungs- teilbereich	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²] rd.	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnungsei- gentum	Mehrfamili- enhaus			78,00	1972	80	36	

Wesentliche Daten					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Wohnungseigen- tum	6.926,40	1.600,00 € (23,10 %)	2,00	----	

Relative Werte	
relativer Verkehrswert:	2.256,41 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	25,41
Verkehrswert/Reinertrag:	33,04

Ergebnisse	
Ertragswert:	163.000,00 €
Vergleichswert:	188.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	176.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	13.06.2023

Angaben zu den weiteren Punkten des Gutachtenauftrages (Kurzform):

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

Anmerkung: Die weiteren Ausführungen im Gutachten sind zu beachten.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Umgebung, großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Rhein-Kreis Neuss

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Neuss (rd. 161.000 EW)
Stadtteil Norf (rd. 10.600 EW)

Überörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Die Stadt Neuss, mit einer Nord-Süd und Ost-West - Ausdehnung von jeweils ca. 13 km, liegt in unmittelbarer Nähe (südwestlich) der Landeshauptstadt Düsseldorf. Über die Autobahnen A 44/46 (Aachen - Belgien / Niederlande), A 52 (Mönchengladbach - Venlo, Düsseldorf - Essen), A 57 (Krefeld - Nijmegen, Köln - Ludwigshafen) besteht eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz. Über den Hauptbahnhof Neuss erreicht man schnell den überregionalen Hauptbahnhof Düsseldorf sowie die Flughäfen in Düsseldorf und Mönchengladbach. Der „Central Hafen Neuss“ gilt als Drehscheibe im Binnenschiffsverkehr.

2.2 Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt liegt in Neuss Norf (Derikum) und grenzt an das Gewerbegebiet Derikum.

Nähere Angaben zu Nahverkehr, Bildung, Gesundheit, Einkaufen, Freizeit, Gastronomie und Fernverkehr sind der Anlage 2 zu entnehmen (Points of Interest gemäß vdpResearch).

Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung: überwiegend wohnbauliche Nutzungen, mehrgeschossige Bauweise, Wohnanlage, angrenzend an Gewerbegebiet

Beeinträchtigungen: Im Ortstermin waren keine über das lageübliche Maß hinausgehenden störenden Einflüsse wahrnehmbar. Jedoch sind Beeinträchtigungen durch Straßen- und Schienenverkehr gegeben (Schienenverkehr 24 h: > 55... <= 60 dB(A), gemäß: www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de).

Qualität der Wohnlage: Die Qualität der Lage wird als einfache Wohnlage eingeschätzt.

Topografie: im Wesentlichen eben

2.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundsteinen; Parkbuchten und Parkplätze ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung, Einfriedung teilweise durch Zaun und Hecken

Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Grundwasser (ohne Gewähr):

Keine Grundwasserschäden erkennbar; eine Grundwasserbetroffenheit liegt nach heutigem Kenntnisstand für das Bewertungsgrundstück nicht vor.

Altlasten:

Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke davon ausgegangen, dass keine Altlasten vorhanden sind. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht angestellt.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 17.03.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Norf, Blatt 3359 folgende Eintragungen:

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Gemeinde Norf. In Ausübung dieses Rechts kann die Gemeinde die Parzellen ausbauen, die Leitungen

verlegen und die Anlagen dauernd unterhalten. Die Ausübung dieses Rechts kann auf einen Dritten übertragen werden. Eingetragen auf Grund des Beschlusses gemäß § 76 BBauG vom 13. Juni 1969 - Ord.Nr. 44 und 5o - am 23. Juli 1969 in Blatt 68 und Blatt 537. Zuletzt in Blatt 1821 eingetragen am 01. Juni 1971. Mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blätter 3301 - 339o) übertragen am 03. September 1984.

- Eigentumsübertragungsvormerkung für ..., Bewilligung vom 01.03.2018 (UR-Nr. 150/2018, Notar ...). Eingetragen am 28.03.2018.
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neuss, 32 K 29/2022). Eingetragen am 10.10.2022.

Anmerkung:

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs werden im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke nicht berücksichtigt. Das Grundstück wird diesbezüglich lastenfrei bewertet.

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

Bodenordnungsverfahren:

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

Wohnungs-, Zweck- oder Mietbindung:

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

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

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

2.6.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:
WR = reines Wohngebiet;
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
GFZ = 1,0 (Geschossflächenzahl);
g = geschlossene Bauweise

2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Aus der Bauakte konnten die entsprechenden Genehmigungsunterlagen sowie Abnahmebescheinigung entnommen werden. Offensichtliche wesentliche und wertrelevante Abweichungen oder nachträgliche wesentliche und wertrelevante Änderungen sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine vertiefenden Untersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird das Grundstück im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei eingeschätzt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 15 Wohneinheiten in einer Wohnanlage mit 90 Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das zu bewertende Sondereigentum wird durch den Eigentümer bewohnt. Mietverträge sind nicht bekannt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

3.2 Gebäudebeschreibung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

(Anmerkung: Hier wird nur das Gebäude Isarstraße 20 beschrieben.)

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; 5-geschossig; unterkellert; Flachdach
Baujahr:	1972 (gemäß Bauakte)
wesentliche Modernisierungen:	Gemäß Angaben und Unterlagen der WEG-Verwaltung wurden folgende Maßnahmen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Trinkwasserleitungen Keller erneuert (2016)• Dacherneuerung (2014)• Heizungserneuerung (2007)• Fenstererneuerung
Energieeffizienz:	Es liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor, welcher einen Endenergieverbrauch von 177,2 kWh/(m ² ·a) und einen Primärenergieverbrauch von 194,9 kWh/(m ² ·a) ausweist.
Außenansicht:	Betonfertigteile, Anstrich

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

Konstruktionsart:	Zeilenbauweise
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Beton-Fertigteile
Innenwände:	Beton-Fertigteile
Geschossdecken:	Stahlbeton, Fertigteile
Treppen:	Stahlbeton mit Kunststein; einfaches Metallgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Briefkastenanlage
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach (Warmdach)

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	unbekannt
Heizung:	unbekannt
Warmwasserversorgung:	unbekannt

3.2.4 Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung

Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden und Baumängel): Alterstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt.

Die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden soweit aufgenommen, wie sie bei der Außenbesichtigung offensichtlich erkennbar oder bekannt waren. Die Aufzählung erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung mögliche und notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen im Rahmen einer vollständigen Objektbesichti-

gung festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und konnten im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt werden. Gleiches gilt für den potentiellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien.

Im Rahmen der Außenbesichtigung sowie Angaben gemäß WEG-Verwalter waren keine wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/ Bauschäden) erkennbar oder bekannt.

Allgemeinbeurteilung:

Das Objekt befindet sich augenscheinlich in einem dem Baujahr und der Nutzung entsprechend durchschnittlichen Zustand. Durchaus vorhandene weitere kleine Mängel und Gebrauchsspuren sind im Rahmen der üblichen Instandhaltungsarbeiten zu beseitigen.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen; privater Kinderspielfeld, Standplatz für Mülltonnen; Einfriedung (Zaun, Hecken)

3.4 Wohnungsbeschreibung

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum liegt im 4. Obergeschoss links.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung aus der Bauakte 78,11 m².

Raumaufteilung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

Wohnraum, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Abstellkammer, Loggia

Vgl. Anlage 3, Abweichungen in der Örtlichkeit sind möglich.

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

unbekannt, es wird durchschnittlich angenommen

Wohnungseingangstür:

Holz(optik)tür mit Holzzarge

Modernisierung im Sondereigentum:

unbekannt

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Durch die fehlende Innenbesichtigung ist eine Beschreibung der Bewertungseinheit nicht möglich.

3.4.3 Besondere Einrichtungen im Sondereigentum, Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung

besondere Einrichtungen: unbekannt

Unterhaltungsbesonderheiten
(Bauschäden und Baumängel): unbekannt, siehe hierzu 1.5

Allgemeinbeurteilung: unbekannt, siehe hierzu 1.5

Anmerkung: Es wird ein objekttypisch durchschnittlicher Ausstattungs- und Unterhaltungszustand unterstellt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Bewertungsobjekts (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21) sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das** für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: **die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grund-

stücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung). Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „*gewöhnlichen Geschäftsverkehr*“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des

Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Aufgrund der vorliegenden Datenbasis (geeigneter Mietspiegel und Liegenschaftszinssatz) wird der Verkehrswert in diesem Gutachten aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall ebenfalls möglich, da für den Bereich des Bewertungsobjekts ein zonaler Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert) des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung steht.

Auf eine Sachwertermittlung wird verzichtet, da diese Substanzwertermittlung - bei dem Erwerb von Wohnungs- und Teileigentum - kaum den Überlegungen der durchschnittlichen Marktteilnehmer entspricht und keine geeigneten Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **560,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)*	=	1
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III-IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

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

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.06.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	V
Grundstücksfläche (f)	=	8.445 m ²

4.3.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Der Bodenrichtwert wird als marktgerecht eingeschätzt und angesetzt.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 560,00 €/m ²	
Fläche	× 8.445 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 4.729.200,00 € rd. 4.730.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2023 insgesamt **4.730.000,00 €**.

4.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 115,630/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	4.730.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 115,630/10.000	
anteiliger Bodenwert	= 54.692,99 € rd. 54.700,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2023 **54.700,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²) rd.	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus		WE 59	78,00		7,40	577,20	6.926,40
Summe			78,00	-		577,20	6.926,40

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	6.926,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,10 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.600,00 €
jährlicher Reinertrag	= 5.326,40 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,00 % von 54.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 1.094,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.232,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 36 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,489
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 107.879,64 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 54.700,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 162.579,64 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 162.579,64 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 162.579,64 €
	rd. 163.000,00 €

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnflächenberechnung wurde aus den vorliegenden Unterlagen (Bauakte, Teilungserklärung) 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 der Stadt Neuss und Erfahrungswerten sowie Marktanalysen des Sachverständigen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (BWK) sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die BWK umfassen insbesondere die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Vom Rohertrag werden jedoch nur die BWK abgezogen, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden nach durchschnittlichen Erfahrungswerten und Veröffentlichungen in der Wertermittlungsliteratur angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde aus dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses, bundesdurchschnittlichen Auswertungen und Erfahrungswerten des Sachverständigen abgeleitet.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Das 1972 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1972 = 51$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 51 \text{ Jahre} =$) 29 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (36 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 36 \text{ Jahre} =$) 44 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2023 - 44 \text{ Jahre} =$) 1979.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 36 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1979

zugrunde gelegt.

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.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

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

Mehrere Vergleiche

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

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise 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 markt-konformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

4.5.3 Vergleichswertermittlung

Für den Bereich des Bewertungsobjekts steht ein zonaler Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert) des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung.

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert (IRW)	2.300,00 €		
Gemeinde	Neuss		
IRW-Nr.	127001		
Baujahr	1970	1972	1,00
Wohnfläche	70	78	1,01
Anzahl der Geschosse	5	5	1,00
Modernisierungsgrad	kleine Mod.	mittl Mod.	1,04
Gebäudestandard	einfach - mittel	einfach - mittel	1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
		Umrechnungskoeffizient	1,05
angepasster IRW	2.415 €		
Wohnfläche	78		
vorläufiger Vergleichswert	188.370 €		
Zu-/Abschläge	- €		
	- €		
Vergleichswert	188.370 €		

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2023 mit rd. **188.000,00 €** ermittelt.

4.5.4 Erläuterungen zu den weiteren Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Immobilienrichtwert (Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen)

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Neben der lagebezogenen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm können mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 der ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren. Der Gutachterausschuss hat ca. 4.000 Kauffälle von Eigentumswohnungen in der Stadt Neuss untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Die Kaufpreise aus den Jahren 2013 bis 2022 wurden mittels Indexreihe auf die Wertverhältnisse zum Stichtag 01.01.2023 konjunkturell angepasst. Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben.
- beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023
- berücksichtigen Wohnflächen, die nach Wohnflächenverordnung berechnet wurden. Balkone und überdachte Terrassen wurden mit 50 % der Grundfläche berücksichtigt.
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe
- beinhalten keine Nebengebäude (Tiefgaragenstellplätze, Garagen, Stellplätze etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Rechtsverhältnisse (z.B. Erbbaurecht)
- beziehen sich auf unvermietete Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70 m²

Wohnfläche

(vgl. im Ertragswertverfahren)

Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss hat ca. 4.000 Kauffälle von Eigentumswohnungen in der Stadt Neuss untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Mit den Umrechnungsfaktoren kann ein Immobilienrichtwert auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts umgerechnet werden. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen. Bei Objekten, die umfangreich modernisiert wurden, ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechendes Baujahr zugrunde zu legen. Die Anpassung des Immobilienrichtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungsfaktoren. Zwischen den einzelnen Tabellenwerten der Umrechnungsfaktoren kann sachverständig interpoliert werden.

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. (vgl. im Ertragswertverfahren)

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 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. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke 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:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- 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 Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **163.000,00 €**,
und der **Vergleichswert** mit rd. **188.000,00 €**
ermittelt.

4.6.4 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. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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 **geeigneten Richtwerten** zur Verfügung. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. 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 (Mietspiegel, 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: $[163.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 188.000,000 \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 176.000,00 \text{ €}$.

5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2023 mit insgesamt rd.

176.000,- €

geschätzt.

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

Kaarst, den 23. Juni 2023

Hinweise zum Urheberschutz

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.)

BauGB: Baugesetzbuch

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

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

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

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

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

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

EnEV: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen sowie Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlungen, Sprengnetter Immobilienbewertung, aktualisiert
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung
- [3] Kleiber-digital: Online – Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

(Anlagen sind in der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten. Die Karten und Grundrisse sind ohne Maßstab bzw. nicht maßstabsgetreu.)

- Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: LIS-Report (vdpResearch)
- Anlage 3: Grundrisse
- Anlage 4: Verfahrensbeteiligte, weitere Personen- / Firmendaten
- Anlage 5: Informationen und Auskünfte