

Amtsgericht Neuss
Az.: 032 K 033/2022

Datum: 19. April 2024
Az. des Sachverständigen: 23051

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Zwangsversteigerungsverfahren
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
2 Einfamilienhäusern und 3 Garagen
bebaute Grundstück
Lutherstraße 39 + 41, 41466 Neuss (Reuschenberg)

Kurzbeschreibung: 2 Einfamilienhäuser, je eingeschossig, teilunterkellert und Flachdach, Baujahr ca. 1970, Hs. 39 (Reihenendhaus) ca. 181 m² (rechnerische) Wohnfläche, Hs. 41 (Reihenmittelhaus) ca. 121 m² (rechnerische) Wohnfläche, 3 Garagen, Grundstücksgrößen Hausgrundstück 737 m², Garagengrundstücke 18 m², 17 m² und 19 m²



Objektfotos

39 / 41



Umgebungsphotos



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
19.09.2023 geschätzt mit insgesamt rd.

853.000,00 €.

Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 65 Seiten inkl. 6 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	4
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.6	Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)	7
2	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Umgebung, großräumige Lage	9
2.2	Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage	9
2.3	Gestalt und Form	10
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.5	Privatrechtliche Situation	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.6.2	Bauplanungsrecht	11
2.6.3	Bauordnungsrecht	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Einfamilienhaus Nr. 39	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.5.1	Keller (allgemein)	14
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Einfamilienhaus Nr. 41	16
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.3.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
3.4	Nebengebäude	19
3.5	Außenanlagen	19
4	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	19
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	21
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	21
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Grundstücks	21
4.3	Wertermittlung	22

4.3.1	Bodenwertermittlung.....	22
4.3.2	Bodenwertermittlung des Grundstücks (A).....	23
4.3.3	Bodenwertermittlung des Grundstücks (B).....	24
4.4	Sachwertermittlung.....	25
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	25
4.4.2	Sachwertberechnung (A).....	26
4.4.3	Sachwertberechnung (B).....	27
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	28
4.5	Ertragswertermittlung.....	31
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	31
4.5.2	Ertragswertberechnung (A).....	32
4.5.3	Ertragswertberechnung (B).....	33
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	33
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	35
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	35
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	35
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	35
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	36
4.6.5	Wert des Teilgrundstücks A.....	37
4.6.6	Wert des Teilgrundstücks B.....	37
5	Verkehrswert.....	37
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	39
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	39
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	40
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	40
7	Verzeichnis der Anlagen.....	40

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit 2 Einfamilienhäusern (Reihenmittel- und -endhaus) und 3 Garagen (Reihenmittelgaragen)

Objektadresse: Lutherstraße 39 + 41, 41466 Neuss

1.2 Grundbuchangaben

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.			
Neuss	1277	5, 7-8			
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Straße	Größe
Neuss	32	486	Gebäude- und Freifläche	Lutherstraße 39, 41	737 m ²
		506		Lutherstraße	18 m ²
		507			17 m ²
		508			19 m ²

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Verfahren

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

Auftrag vom 07.08.2023

Verfahren: Zwangsversteigerungsverfahren 032 K 033/2022

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 19.09.2023 Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätsstichtag: entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 19.09.2023

Teilnehmer am Ortstermin: die Eigentümerinnen (Erbfolge) sowie der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

*) Die herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen beruhen teilweise auf Erhebungen im Zusammenhang mit der Erstellung eines Gutachtens über das Grundstück aus 2021/22. Die Richtigkeit der Informationen zum aktuellen Wertermittlungsstichtag werden unterstellt.

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bauakteneinsicht*
- Unterlagen der Eigentümerinnen (Grundstücks-/Gebäudedaten, Wohnflächenberechnung, Grundbuchauszug aus 2017, Mietvertrag) *
- Erhebungen im Ortstermin
- Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Neuss
- Grundstücksmarktbericht Stadt Neuss
- Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte über bo-ris.nrw.de
- Berechnung der Brutto-Grundfläche*
- Wohn- und Nutzflächenberechnungen*
- Auskunft aus dem Flächennutzungsplan/Bebauungsplan*
- Auskunft nach Umweltinformationsgesetz
- Auskunft über Wohnungsbindung
- Auskunft über Erschließungskosten
- Auskunft aus Baulasteneintragungen
- 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.

wirtschaftliche Einheit:

Die zu bewertenden Flurstücke (486, 506, 507, 508) werden als eine wirtschaftliche Einheit eingeschätzt. Der Verkehrswert in diesem Gutachten für Zwangsversteigerungszwecke wird zunächst unter der Annahme geschätzt, dass die Flurstücke zusammen ausgedoten werden (Gesamtausgebot).

Die anschließend aus verfahrenstechnischen Gründen angegebenen Einzelwerte der Flurstücke wurden aus dem Gesamtverkehrswert lediglich grob überschlägig auf die einzelnen Flurstücke umgelegt (z.B. nach Flächen- oder Ertragsanteilen) und entsprechen nicht unbedingt den jeweiligen Verkehrswerten gemäß § 194 BauGB.

1.6 Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)

Vorbemerkung:

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung zunächst in Teilgrundstücke aufgeteilt (A: Wohnhaus Nr. 39 mit Doppelgarage, B: Wohnhaus Nr. 41 mit Einzelgarage).

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
A	baureifes Land	frei	657,89	494,00	325.000,00	
Summe:			657,89	494,00	325.000,00	

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
A	Einfamilienhaus (39)		302,00	181,00	1970	80	33	
A	Doppelgarage (39)		36,00		1970	80	33	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
A	17.490,00	3.393,06 € (19,40 %)	2,00	0,99	

Relative Werte	
relativer Verkehrswert:	2.856,35 €/m ² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	29,56
Verkehrswert/Reinertrag:	36,67

Ergebnisse (A)	
Ertragswert:	485.000,00 € (92 % vom Sachwert)
Sachwert:	530.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	517.000,00 €
Wertermittlungstichtag	19.09.2023

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
B	baureifes Land	frei	656,57	297,00	195.000,00
Summe:			656,57	297,00	195.000,00

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
B	Einfamilienhaus (41)		196,00	121,00	1970	80	31
B	Garage (41)		18,00		1970	80	31

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
B	13.087,20	2.368,78 € (18,10 %)	1,70	1,24	

Relative Werte	
relativer Verkehrswert:	3.148,76 €/m ² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	29,11
Verkehrswert/Reinertrag:	35,55

Ergebnisse (B)	
Ertragswert:	359.000,00 € (92 % vom Sachwert)
Sachwert:	390.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	381.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	19.09.2023

Ergebnisse (gesamt)	
Verkehrswert (Marktwert) A + B:	853.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	19.09.2023

Angaben zu den weiteren Punkten des Gutachtauftrages (Kurzform):

Zubehör:	Es ist kein Zubehör vorhanden.
Baulasteintragungen:	Es sind keine Baulasten vorhanden.
Erschließungsbeiträge:	Es sind keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.
Altlasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Wohnungsbindung:	Es liegt keine Wohnungsbindung vor.
Mieter:	Haus-Nr. 39: Leerstand Haus-Nr. 41: Eigennutzung von Eigentümerin 1 (Erbfolge)

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. 161.500 EW)
Stadtteil Reuschenberg (rd. 7.200 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 Bewertungsgrundstück liegt im südlichen Randbereich von Neuss Reuschenberg.

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: wohnbauliche Nutzungen; offene und geschlossene 1-geschossige Bauweise, Landwirtschafts-, Grün- und Waldflächen

Beeinträchtigungen: Im Ortstermin waren keine über das lageübliche Maß hinausgehende störenden Einflüsse wahrnehmbar.

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

Topografie: im Wesentlichen eben

2.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

Hausgrundstück
mittlere Breite: rd. 29 m

mittlere Tiefe: rd. 25 m

Grundstücksgröße:

Flurst.Nr.: 486 Größe: 737 m²

Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform

Garagengrundstücke

Grundstücksgröße:

Flurst.Nr.:	506	Größe:	18 m ²
	507		17 m ²
	508		19 m ²

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße

Erschließung:

Objekt über einen öffentlichen Wohnweg erschlossen, befestigt mit Gehwegplatten, eingeschränkt befahrbar

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege eingeschränkt vorhanden, Parkplätze vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden erkennbar

Altlasten:

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

Anmerkung:

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

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 07.08.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Neuss, Blatt 1277 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

Wohnungs-, Zweck- oder Mietbindung:

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

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

2.6.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WR	reines Wohngebiet
o	offene Bauweise
0,4	GRZ
0,4	GFZ
I	eingeschossig

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 (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit 2 Einfamilienhäusern (Flurstück 486) und 3 Garagen (Flurstücke 506, 507, 508) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Haus Nr. 39 (mit Doppelgarage) ist unbewohnt. Das Haus Nr. 41 (mit 1 Garage) wird durch die Eigentümerin 1 (Erbfolge) bewohnt. Es besteht ein Mietvertrag mit der Erblasserin aus 2002.

Haus Nr. 41 inkl. 1 Garage
Nettokaltmiete 500 €
Mietbeginn 01.10.2002
Kautions keine

Anmerkung:

Im Rahmen dieser Gutachtenerstellung kann nicht abschließend beurteilt werden, ob der Mietvertrag über die Versteigerung hinaus wirksam ist. Der Verkehrswert wird zunächst ohne Berücksichtigung der Werteeinflüsse durch den Mietvertrag geschätzt. Der potentielle (erhebliche) Minderwert wird dem Versteigerungsgericht gesondert mitgeteilt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

3.2 Einfamilienhaus Nr. 39

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus (Reihenendhaus), 1-geschossig, teilunterkellert, Flachdach
Baujahr:	ca. 1970
wesentliche Modernisierungen (gemäß Angaben / Erhebungen im Ortstermin / vorliegender Unterlagen):	In den folgenden Bereichen wurden wertrelevante Modernisierungen vorgenommen: <ul style="list-style-type: none">• Heizung (2016)• Dach
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag wird hierfür nicht vorgenommen.
Außenansicht:	Verblendung

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur, Dusche/WC, Gästezimmer (Abstellraum), Vorrat, Waschküche

Erdgeschoss:

Diele, Küche, Essen, Terrasse, Wohnen, Arbeiten, Flur, 2x Kind, Loggia, Bad, Eltern

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

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Schwemmsteinplatten
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen und Treppenhaus:	Stahlbeton mit Naturstein, Eisengeländer, Holzhandlauf Kelleraußentreppe: Beton mit Fliesen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt, Seitenteil aus Glas
Dach:	Stahlbetonflachdach, Dachpappe

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung, diverse Heizkörperarten (Radiatoren, Konvektoren und teilweise Fußbodenheizung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Keller (allgemein)

Bodenbeläge:	Fliesen (überwiegend Naturstein)
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Tapete

Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung (Wohn- und Esszimmer mit Doppelverglasung), Rollläden aus Holz, teilweise Glasbausteine

Türen: Zimmertüren: Holzzargen mit Holztüren

WC (KG): Ausstattung: Hänge-WC, Waschbecken, Dusche
Elementfarbe: weiß
Bodenfliesen: weiß
Wandfliesen: farbig
Fliesenhöhe (ca.): 1,6 m bis deckenhoch
modernisiert: nein

Bad:

Da kurz vor dem Tod der Erblasserin eine Modernisierung des Bades erfolgen sollte, wurde der Innenausbau zurückgebaut. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die Erneuerung des Bades unterstellt und angemessene Kosten hierfür in Abzug gebracht.

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Kelleraußentreppe

besondere Einrichtungen: offener Kamin (veraltet, Nutzungsmöglichkeit stark eingeschränkt)

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung und Belichtung: durchschnittlich

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

- fehlender Badausbau
- Feuchtigkeitsschaden im Bereich der Kelleraußentür

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

3.3 Einfamilienhaus Nr. 41

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus), 1-geschossig, teilunterkellert, Flachdach
Baujahr:	ca. 1970
wesentliche Modernisierungen (gemäß Angaben / Erhebungen im Orts-termin / vorliegender Unterlagen):	In den folgenden Bereichen wurden wertrelevante Modernisierungen vorgenommen: <ul style="list-style-type: none"> • Klimaanlage (2020) • Heizung (2016) • Bad, WC (2002) • Dach
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag wird hierfür nicht vorgenommen.
Außenansicht:	Verblendung

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur, Dusche/WC, Gästezimmer (Abstellraum), Vorrat, Waschküche

Erdgeschoss:

Diele, Küche, Wohnen, Flur, 2x Kind, Loggia, Bad, Eltern

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

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Schwemmsteinplatten
Geschosdecken:	Stahlbeton
Treppen und Treppenhaus:	Stahlbeton mit Naturstein, Eisengeländer, Holzhandlauf
	Kelleraußentreppe: Beton mit Fliesen

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz, Seitenteile aus Glas

Dach: Stahlbetonflachdach, Dachpappe

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung

Heizung: Gas-Zentralheizung, diverse Heizkörperarten (Radiatoren, Konvektoren)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Teppich

Wandbekleidungen: Putz

Deckenbekleidungen: Putz

Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung (Wohnzimmer teilweise mit Doppelverglasung), Rollläden aus Holz

Türen: Zimmertüren: Holzzargen mit Holztüren

WC (KG): Ausstattung: Stand-WC, Waschbecken, Dusche
 Elementfarbe: weiß
 Bodenfliesen: beige
 Wandfliesen: farbig
 Fliesenhöhe (ca.): deckenhoch
 modernisiert: ja

Bad: Ausstattung: Stand-WC, Waschbecken, Wanne
 Elementfarbe: weiß
 Bodenfliesen: weiß
 Wandfliesen: farbig
 Fliesenhöhe (ca.): 2 m hoch
 modernisiert: ja

3.3.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	Klimaanlage (für Wohnzimmer und Eltern)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden und Baumängel):	Alterstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungs- bzw. Einzugsrenovierungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt.

Die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Zu beachten ist, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag nicht vollständig geräumt war. Dementsprechend waren Möbel und andere Gegenstände in dem Objekt vorhanden, die teilweise die Sicht auf wesentliche Gebäudeteile erschwert oder vollständig verhindert haben. Die Aufzählung erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potentiellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien.

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

- Feuchtigkeitsschäden an den Loggiatüren in den Kinderzimmern
- Loggia ohne Belag

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

3.4 Nebengebäude

3 Garagen (1 Einzel- und eine Doppelgarage) in Massivbauweise (Beton, Mauerwerk, Flachdach, Stahlschwingtor). Altersbedingt einfacher Zustand (nicht werterhebliche Rissbildungen und Feuchtigkeitsmängel).

3.5 Außenanlagen

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit zwei Einfamilienhäusern und 3 Garagen bebaute Grundstück in 41466 Neuss, Lutherstraße 39-41 zum Wertermittlungstichtag 19.09.2023 ermittelt.

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung zunächst in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich nach Teilung theoretisch um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. Zusätzlich wird abschließend der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A	Wohnhaus Nr. 39 mit Doppelgarage	494 m ²
B	Wohnhaus Nr. 41 mit Einzelgarage	297 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		791 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 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.

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

4.3 Wertermittlung

4.3.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **620,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Teilgrundstücks (A)

Wertermittlungsstichtag	=	19.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Grundstücksfläche (f)	=	494 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	25 m

Beschreibung des Teilgrundstücks (B)

Wertermittlungsstichtag	=	19.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Grundstücksfläche (f)	=	297 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	25 m

4.3.2 Bodenwertermittlung des Grundstücks (A)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 620,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	19.09.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 620,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	494	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	I	× 1,00	
Tiefe (m)	35	25	× 1,06	gemäß GMB Stadt Neuss
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 657,20 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 657,20 €/m²	
Fläche	× 494 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 324.656,80 € rd. 325.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2023 insgesamt **325.000,00 €**.

4.3.3 Bodenwertermittlung des Grundstücks (B)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 620,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2021	19.09.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)		× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 620,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	297	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	I	× 1,00	
Tiefe (m)	35	25	× 1,06	gemäß GMB Stadt Neuss
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 657,20 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 657,20 €/m ²	
Fläche	× 297 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 195.188,40 € <u>rd. 195.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2023 insgesamt 195.000,00 €.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Sachwertberechnung (A)

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus (39)	Doppel-Garage (39)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	905,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	302,00 m ²	36,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	17.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	290.310,00 €	8.820,00 €
Baupreisindex (BPI) 19.09.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	516.461,49 €	15.690,78 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	516.461,49 €	15.690,78 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		33 Jahre	33 Jahre
• prozentual		58,75 %	58,75 %
• Faktor	x	0,4125	0,4125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	213.040,36 €	6.472,45 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		219.512,81 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	13.170,77 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	232.683,58 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	325.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	557.683,58 €
Sachwertfaktor	x	0,99
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	552.106,74 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	22.200,00 €
Sachwert	=	529.906,74 €
	rd.	530.000,00 €

4.4.3 Sachwertberechnung (B)

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus (41)	Garage (41)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	814,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	196,00 m ²	18,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	14.100,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	173.644,00 €	4.410,00 €
Baupreisindex (BPI) 19.09.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	308.912,68 €	7.845,39 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	308.912,68 €	7.845,39 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		31 Jahre	31 Jahre
• prozentual		61,25 %	61,25 %
• Faktor	x	0,3875	0,3875
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	119.703,66 €	3.040,09 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		122.743,75 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.364,63 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	130.108,38 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	195.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	325.108,38 €
Sachwertfaktor	x	1,24
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	403.134,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	13.000,00 €
Sachwert	=	390.134,39 €
	rd.	390.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundfläche wurde durch den Sachverständigen anhand vorliegender Bauzeichnungen und Berechnungen aus der Bauakte der Stadtverwaltung mit einem für diese Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeitsgrad durchgeführt. Ein Aufmaß der Fläche wurde nicht durchgeführt.

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus (39)

Bezeichnung	Wertansatz
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung) überdurchschnittlicher KG Ausbau (Bad, Abstellraum)	11.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Kelleraußentreppe	6.000,00 €
Summe	17.000,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus (41)

Bezeichnung	Wertansatz
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung) überdurchschnittlicher KG Ausbau (Bad, Abstellraum)	8.100,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Kelleraußentreppe	6.000,00 €
Summe	14.100,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der Herstellungskosten aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und nach Angaben in der Wertermittlungsliteratur bzw. Erfahrungswerten pauschal in Abhängigkeit vom Gebäudesachwert bewertet (in %).

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses mit 80 Jahren angesetzt, da in diesem Modell die marktgerechten Sachwert- bzw. Markt-anpassungsfaktoren abgeleitet wurden.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude:

Einfamilienhaus (39)

Das 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von: der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1970 = 53 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 53 Jahre =) 27 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

Einfamilienhaus (41)

Das 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von: der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1970 = 53 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 53 Jahre =) 27 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (39)		Wertbeeinflussung
Unterhaltungsbesonderheiten		-6.500,00 €
Feuchtigkeitsschaden Kelleraußentür	-6.500,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-15.800,00 €
Bad	-15.800,00 €	
Summe		-22.200,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (41)		Wertbeeinflussung
Unterhaltungsbesonderheiten		-13.000,00 €
Feuchtigkeitsschäden Kinderzimmer Loggiatüren, Loggia	-13.000,00 €	
Summe		-13.000,00 €

Die Wertbeeinflussung für die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden/Baumängel) und evtl. zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen für erforderliche (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen wurden nur pauschal und in dem beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt. Die angesetzte Wertbeeinflussung soll den potentiellen Einfluss auf den Verkehrswert aus Sicht eines durchschnittlichen Marktteilnehmers unter Berücksichtigung der Gesamtgegebenheiten widerspiegeln und ist daher nicht als Grundlage bzw. Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet. Weitere Nachforschungen und differenziertere Bewertungen sind nur im Rahmen eines Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten.

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 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.

4.5.2 Ertragswertberechnung (A)

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus (39)		Wohnfläche	181,00		7,50	1.357,50	16.290,00
Doppel-Garage (39)				2,00	50,00	100,00	1.200,00
Summe			181,00	2,00		1.457,50	17.490,00

Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		17.490,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (19,40 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	3.393,06 €
jährlicher Reinertrag	=	14.096,94 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 325.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	6.500,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.596,94 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 33 Jahren Restnutzungsdauer	×	23,989
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	182.242,99 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	325.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	507.242,99 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	507.242,99 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	22.200,00 €
Ertragswert	=	485.042,99 €
	rd.	485.000,00 €

4.5.3 Ertragswertberechnung (B)

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus (41)		Wohnfläche	121,00		8,60	1.040,60	12.487,20
Garage (41)				1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			121,00	1,00		1.090,60	13.087,20

Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		13.087,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (18,10 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.368,78 €
jährlicher Reinertrag	=	10.718,42 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,70 % von 195.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	3.315,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.403,42 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,70 % Liegenschaftszinssatz und RND = 31 Jahren Restnutzungsdauer	×	23,942
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	177.252,68 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	195.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	372.252,68 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	372.252,68 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	13.000,00 €
Ertragswert	=	359.252,68 €
	rd.	359.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde aus den vorliegenden Unterlagen entnommen, auf Plausibilität überprüft und ergänzt. Das jeweilige Gästezimmer im KG ist gemäß Bauakte (Genehmigungsplanung) lediglich ein Abstellraum. Der Ansatz in der Wohnfläche erfolgt hier rein rechnerisch zu lediglich 2/3 der Fläche, da der Raum als zu Wohnzwecken ausgebaute Nutzfläche eingeschätzt wird. Ein Aufmaß der Fläche wurde nicht durchgeführt.

Rohrertrag

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.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses mit 80 Jahren angesetzt, da in diesem Modell die marktgerechten Liegenschaftszinssätze abgeleitet wurden.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am 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.

vgl. im Sachwertverfahren

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.

vgl. im Sachwertverfahren

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich daher i.d.R. vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren.

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Haus Nr. 39:

Der **Sachwert** wurde mit rd. **530.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **485.000,00 €**
ermittelt.

Haus Nr. 41:

Der **Sachwert** wurde mit rd. **390.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **359.000,00 €**
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. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (Mietspiegel, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c)	× 1,00 (d)	= 1,000 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,40 (a)	× 1,00 (b)	= 0,400 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

39) $[530.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 485.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } \underline{\underline{517.000,00 \text{ €}}}$.

41) $[390.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 359.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } \underline{\underline{381.000,00 \text{ €}}}$.

4.6.5 Wert des Teilgrundstücks A

Der Wert für das Teilgrundstück A wird zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2023 mit rd.

517.000,00 €

geschätzt.

4.6.6 Wert des Teilgrundstücks B

Der Wert für das Teilgrundstück B wird zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2023 mit rd.

381.000,00 €

geschätzt.

5 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke (nach Teilung) orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A	Wohnhaus Nr. 39 mit Doppelgarage	494,00 m ²	517.000,00 €
B	Wohnhaus Nr. 41 mit Einzelgarage	297,00 m ²	381.000,00 €
Summe		791,00 m ²	898.000,00 €
Korrekturfaktor*		x	0,95
Ergebnis		=	853.100,00 €

*: Der Korrekturfaktor wird für (rechnerisch notwendige) Teilungskosten und zusätzlichen Vermarktungsaufwand der Teilgrundstücke als marktgerecht eingeschätzt.

Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2023 mit insgesamt rd.

853.000,00 €

geschätzt.

Für Zwangsversteigerungszwecke wird der Verkehrswert, wie folgt, überschlägig aufgeteilt:

1) Flurstück 486 (Hausgrundstück):	805.000 €
2) Flurstück 506 (Garagengrundstück):	16.000 €
3) Flurstück 507 (Garagengrundstück):	16.000 €
4) Flurstück 508 (Garagengrundstück):	16.000 €

Die angegebenen Einzelwerte der Flurstücke wurden aus dem Gesamtverkehrswert lediglich grob überschlägig auf die einzelnen Flurstücke umgelegt (z.B. nach Flächen- oder Ertragsanteilen) und entsprechen nicht den jeweiligen Verkehrswerten gemäß § 194 BauGB.

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 19.04.2024

Hinweise zum Urheberschutz

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.)

BauGB: Baugesetzbuch

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

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

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

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

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

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

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

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

6.3 Verwendete fachspezifische Software

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

7 Verzeichnis der Anlagen

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

- Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: LIS-Report (vdpResearch)
- Anlage 3: Grundrisse
- Anlage 4: Verfahrensbeteiligte, weitere Personen- / Firmendaten
- Anlage 5: Informationen und Auskünfte
- Anlage 6: Fotos