



Amtsgericht Neuss
Zwangsvorsteigerung
Breite Straße 48
41460 Neuss

Salzstraße 30
41460 Neuss

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

Datum: 12.10.2024
Az.: 33 K 034/23

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Teileigentumsgrundbuch von Büderich, Blatt **5109** eingetragenen **285,71/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit Garagen bebauten Grundstück in 40667 Meerbusch (Büderich), Kantstraße, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 2 des Aufteilungsplanes.**



Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag
09.09.2024 ermittelt mit rd.

11.800,00 €.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage.....	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Kurzbeschreibung Teileigentum	5
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.5	Privatrechtliche Situation	6
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6.1	Baulasten	7
2.6.2	Bauplanungsrecht	7
2.6.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	7
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Teileigentum/Sondereigentum Reihengarage Nr. 2	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht, Gebäudekonstruktion	9
3.3	Außenanlagen.....	10
3.3.1	Raumausstattung und Ausbauzustand	10
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	10
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.3	Vergleichswertermittlung.....	12
4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	12
4.3.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	12
4.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts	14
4.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	15
4.4.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	15
4.4.2	Verkehrswert	16
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	17
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	17
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	18
6	Verzeichnis der Anlagen	18
7	Anlagen.....	19

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum Reihengarage
Objektadresse:	Kantstraße, 40667 Meerbusch-Büderich
Grundbuchangaben:	Teileigentumsgrundbuch von Büderich, Blatt 5109, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Büderich, Flur 14, Flurstück 224 (1716 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Neuss Zwangsversteigerung Breite Straße 48 41460 Neuss Auftrag vom 24.04.2024 (Datum des Auftragschreibens), Eingegangen am 03.05.2024.
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	09.09.2024 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	09.09.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	26.08.2024; 09.09.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	nur der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.04.2024• Lagepläne, Grundrisse Wohnung und Keller• Urkunde Nr. 1534 für 1981 W, Urkunde Nr. 1770 für 1981 K, Urkunde Nr. 1519 für 1981 W, Urkunde Nr. 1194 für 1982 W, Urkunde Nr. 269/1986 W, Urkunde Nr. 634/1986 H, Urkunde Nr. 1404 für 1981 W. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000• Auskünfte von den Fachämtern und WEG-Verwaltung

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zu der Garage nicht ermöglicht. Die Innenbesichtigung der Garage war somit nicht möglich. Grundlage für die Verkehrswertermittlung sind die Ausführungen in den Bauakten und der äußere Eindruck. Dadurch bedingt können erhebliche Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand des Bewertungsobjektes auftreten. Aus gegebenem Anlass wird hierzu ein Risikoabschlag in Höhe von 5% zum vorläufigen Verkehrswert angesetzt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Meerbusch (ca. 58.000 Einwohner), Stadtteil Büberich
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Düsseldorf, Neuss, Krefeld <u>Autobahnzufahrt:</u> A 57 Köln-Krefeld, Ausfahrt Meerbusch, B9 nach Büberich.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortsrand; mittlere Wohnlage; Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Umkreis von 500-1000 m vorhanden. Die Verkehrsanbindung zu anliegenden Ortschaften und Städten ist als gut einzustufen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; 2-5 geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Grundstücksgröße:</u> Flurst.Nr.: 224, Größe: 1716 m ² <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
--------------------------------------	--

2.3 Kurzbeschreibung Teileigentum

Siehe Originalgutachten!!

Auszug aus der Flurkarte

Objekt/Lage/Beschreibung: Garage Nr. 2 (Teileigentum) Kantstraße, 40667 Meerbusch-Büderich,
Flur 14, Flurstücke 224.
Baujahr ca. 1981 (gem. Bauakte fiktiv geschätzt).

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße mit Anliegerverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Parkmöglichkeit vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung der Garagen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 22.08.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.04.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Büderich, Blatt 5109 folgende Eintragung.

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den Jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Büderich Flur 14 Nr. 223, 225, 304 und 305 (Blatt 532). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 1. Dezember 1981 eingetragen am 22. März 1982 in Blatt 532 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 5108, 5110 bis 5142) – übertragen am 22. März 1982.

Anmerkung: Für das Bewertungsobjekt (hier Teileigentum) wird in diesem Gutachten die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Dienstbarkeit, wegen der Geringfügigkeit und der vernachlässigbaren Wertbeeinflussung nicht wertrelevant berücksichtigt.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte sind nach Auskunft der Fachämter nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.6.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 10 folgende Festsetzungen:
WR = reines Wohngebiet;
III = 3 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,9 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise

2.6.3 Bauordnungsrecht

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

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

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

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt wird vermutlich eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zu der Garage nicht ermöglicht. Die Innenbesichtigung der Garage war somit nicht möglich. Grundlage für die Verkehrswertermittlung sind die Ausführungen in den Bauakten und der äußere Eindruck. Dadurch bedingt können erhebliche Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand des Bewertungsobjektes auftreten. Aus gegebenem Anlass wird hierzu ein Risikoabschlag in Höhe von 5% zum vorläufigen Verkehrswert angesetzt.

3.2 Teileigentum/Sondereigentum Reihengarage Nr. 2

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht, Gebäudekonstruktion

Gebäudeart/Konstruktion:	Reihengarage, Stahlbetonkonstruktion
Baujahr:	1981 (gemäß Bauakte fiktiv geschätzt)
Außenansicht:	vermutlich Kunstharzedelputz
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Wände:	Stahlbeton
Dach:	Stahlbeton, Isolierbeschichtung
Garagentor:	Stahlschwingtor
Bauschäden und Baumängel:	im Zuge der Ortsbesichtigung keine wesentlichen festgestellt

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen bis an das öffentliche Netz, Zufahrt- und Garagenhofbefestigung.

3.3.1 Raumausstattung und Ausbauzustand

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zu der Garage nicht ermöglicht. Die Innenbesichtigung der Garage war somit nicht möglich. Eine detaillierte/ausführliche Baubeschreibung liegt zu der Garage nicht vor. Aus gegebenem Anlass können zu den Raumausstattungen und dem Ausbauzustand dieser Garage keine Angaben gemacht werden.

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Anhand der vorliegenden Unterlagen keine Sondernutzungsrechte.
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE): Anhand der vorliegenden Unterlagen keine Abweichungen.
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: Anhand der vorliegenden Unterlagen keine Abweichungen.
Instandhaltungsrücklage:	Nach Angaben der WEG-Verwaltung vom 02.10.2024 besteht für die Garagen kein Verwaltervertrag. Inwieweit eine andere WEG-Verwaltung für die Garagen zuständig ist, konnte von dem Sachverständigen nicht bestimmt werden.

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 285,71/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit Garagen bebauten Grundstück in 40667 Meerbusch-Büderich, Kantstraße, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 2 des Aufteilungsplanes, zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Büderich	5109	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Büderich	14	224	1716,00 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Für das Ertrags- und Sachwertverfahren, insbesondere auch zur Bestimmung des Bodenwertes, konnten keine gesicherten und marktgerechten Daten herangezogen werden. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird in diesem Gutachten nur das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21) angewendet.

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

4.3.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

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

Mehrere Vergleiche

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

Erfahrungswert

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

Zu-/Abschläge

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

Marktanpassung

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

4.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

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

Umrechnung des Richtwerts (RW) auf den abgabefreien Zustand								Erläuterung
Tatsächlicher abgaberechtlicher Zustand des Richtwerts					=	13.750,00	€/m ²	
im RW nicht enthaltene Abgaben					+	0,00	€/m ²	
abgabefreier Richtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)					=	13.750,00	€/m²	
Zeitliche Anpassung des Richtwerts								
	Richtwert	Bewertungsobjekt				Anpassungsfaktor		
Stichtag	01.01.2024	09.09.2024		x		1,00		
Anpassungen wegen Abweichungen in den Wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen								
Baujahr		1981		x		1,00		
Lage		Kantstraße		x		0,90		
angepasster abgabefreier Richtwert					=	12.375,00	€/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben					-	0,00	€/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Richtwertbasis					=	12.375,00	€/m²	
Ermittlung des Vergleichswerts								
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert						12.375,00	€/m ²	
Zu-/Abschläge relativ						0,00	€/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert					=	12.375,00	€/m ²	
vorläufiger Vergleichswert					=	12.375,00	€	
Zu-/Abschläge absolut						0,00	€	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert					=	12.375,00	€	
Marktanpassungsfaktor					x	1,00		
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert					=	12.375,00	€	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale						0,00	€	
Vergleichswert					=	12.375,00	€	
					rd.	12.400,00	€	

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 mit rd. **12.400,00 €** ermittelt.

4.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird in diesem Gutachten nur das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21) angewendet, da für das Ertrags- und Sachwertverfahren, insbesondere auch zur Bestimmung des Bodenwertes, keine gesicherten und marktkonformen Daten herangezogen werden konnten.

Vorläufiger Verkehrswert **rd. 12.400,00 €**

Risikoabschlag 5%

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zu der Garage nicht ermöglicht. Die Innenbesichtigung der Garage war somit nicht möglich. Grundlage für die Verkehrswertermittlung sind die Ausführungen in den Bauakten und der äußere Eindruck. Dadurch bedingt können erhebliche Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand des Bewertungsobjektes auftreten. Aus gegebenem Anlass wird hierzu ein Risikoabschlag in Höhe von 5% zum vorläufigen Verkehrswert angesetzt.

Vorläufiger Verkehrswert **rd. 12.400,00 €**

Risikoabschlag 5% **rd. - 600,00 €**

Verkehrswert **rd. 11.800,00 €**

4.4.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 285,71/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit Garagen bebauten Grundstück in 40667 Meerbusch-Büderich, Kantstraße, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 2 im Aufteilungsplan bezeichnet,

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Büderich	5109	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Büderich	14	224

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 mit rd.

11.800,00 €

in Worten: elftausendachthundert Euro

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.

Neuss, den 12.10.2024

gez. Dipl.- Ing. Miodrag Grdic

Hinweise zum Urheberschutz

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

WertR:

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

BGB:

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

EnEV:

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

WoFlV:

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

BetrKV:

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

WEG:

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

ZVG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Kleiber-Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2023, Reguvis GmbH
- [3] Schwirley: Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, Praxishandbuch, 3. Auflage 2016, Bundesanzeiger Verlag

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 (hier nicht im Maßstab) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotodokumentation
- Anlage 5: Lageplan Garagen

7 Anlagen

- Anlage 1:** Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2:** Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3:** Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 (hier nicht im Maßstab) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4:** Fotodokumentation
- Anlage 5:** Lageplan Garagen