

Amtsgericht Neuss
Az.: 032 K 072/2016

Datum: 07.06.2022
Az. des Sachverständigen: 22012

GUTACHTEN

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

Eigentumswohnung Nr. 1 Liegnitzer Straße 17, 41564 Kaarst (Holzbüttgen)

Kurzbeschreibung: 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses (Doppelhaushälfte). Das Sondereigentum mit einer Wohnfläche von rd. 74 m² besteht aus 3 Zimmern, Küche, Bad, Terrasse und zusätzlich außenliegendem WC sowie Garage. Es bestehen Sondernutzungsrechte an einem überdachten Stellplatz sowie an dem Garten. Das Haus wurde ca. 1951/52 erbaut und 1987 und 1994 baulich erweitert.



Objektfotos

Vorderseite
/
Garage



Umgebungsphotos



Der (unbelastete) **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum
Stichtag 11.04.2022 geschätzt mit rd.

144.000,00 €.

Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten inkl. 5 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 7 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 | 8 |
| 2.1 | Umgebung, großräumige Lage | 8 |
| 2.2 | Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage | 8 |
| 2.3 | Gestalt und Form | 9 |
| 2.4 | Erschließung, Baugrund etc. | 9 |
| 2.5 | Privatrechtliche Situation | 11 |
| 2.6 | Öffentlich-rechtliche Situation | 11 |
| 2.6.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 11 |
| 2.6.2 | Bauplanungsrecht | 12 |
| 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 | Gebäudebeschreibung | 13 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 13 |
| 3.2.2 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 13 |
| 3.2.3 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 14 |
| 3.2.4 | Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung | 14 |
| 3.3 | Nebengebäude | 15 |
| 3.4 | Außenanlagen | 15 |
| 3.5 | Wohnungsbeschreibung | 16 |
| 3.5.1 | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung | 16 |
| 3.5.2 | technische Wohnungsausstattung | 16 |
| 3.5.3 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 16 |
| 3.5.4 | Besondere Einrichtungen im Sondereigentum, Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung | 17 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 18 |
| 4.1 | Verfahrenswahl mit Begründung | 18 |
| 4.1.1 | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen | 18 |
| 4.2 | Zu den herangezogenen Verfahren | 19 |
| 4.2.1 | Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung | 19 |
| 4.2.2 | Bewertung des Wohnungseigentums | 20 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 20 |
| 4.3.1 | Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks | 21 |
| 4.3.2 | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums | 21 |
| 4.4 | Ertragswertermittlung | 22 |
| 4.4.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 22 |
| 4.4.2 | Ertragswertberechnung | 23 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4.4.3 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung | 23 |
| 4.5 | Vergleichswertermittlung | 26 |
| 4.5.1 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 26 |
| 4.5.2 | Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe | 26 |
| 4.5.3 | Vergleichswertermittlung | 27 |
| 4.5.4 | Erläuterungen zu den weiteren Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung | 28 |
| 5 | Verkehrswert | 29 |
| 6 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 30 |
| 6.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 30 |
| 6.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur | 31 |
| 6.3 | Verwendete fachspezifische Software | 31 |
| 7 | Verzeichnis der Anlagen | 31 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Wohnungseigentum mit Garage und Sondernutzungsrechten an Stellplatz und Garten |
| zugehörige Sondernutzungsrechte: | Kfz-Abstellplatz, Garten |
| Objektadresse: | Liegnitzer Str. 17, 41564 Kaarst |
| Instandhaltungsrücklage: | - |
| Mietvertrag: | Nutzung durch Wohnungsberechtigte |
| Wohngeld (monatlich): | - |
| Anmerkung | Da das Bewertungsgrundstück familienintern aufgeteilt und genutzt wird, wurde keine WEG-Verwaltung eingerichtet. Es sind somit keine Eigentümerversammlungsprotokolle und Wirtschaftspläne vorhanden. Eine Instandhaltungsrücklage wurde nicht gebildet. |

1.2 Grundbuchangaben

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | Miteigentumsanteil | | |
|--|-------|-----------|------------------------|----------------------|--------------------|
| Büttgen | 7203 | 1 | 4.424/10.000 | | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Bezeichnung | Straße | Größe |
| Büttgen | 25 | 850 | Hof- und Gebäudefläche | Liegnitzer Straße 17 | 780 m ² |
| Sondereigentum | | | | | Nr. |
| Wohnung im Erdgeschoss mit Kellerraum und Garage | | | | | 1 |

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Verfahren

| | |
|---------------|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Neuss Abteilung 032 K Breite Straße 48 41460 Neuss |
| Verfahren: | Zwangsversteigerungsverfahren 032 K 072/2016 |

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Zwangsversteigerung |
| Wertermittlungsstichtag: | 11.04.2022 Tag der Ortsbesichtigung |

Qualitätsstichtag: 11.04.2022 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung: 11.04.2022
Teilnehmer am Ortstermin: der Vater der Eigentümer sowie der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszug, Auszug aus der Teilungserklärung
- Auszug aus der Liegenschaftskarte*
- Bauakteneinsicht*

*) Die herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen beruhen teilweise auf Erhebungen im Zusammenhang mit der Bearbeitung eines Gutachtens im gleichen Objekt (2013) und der Bewertungseinheit aus 2017.

- Erhebungen im Ortstermin
- Mietspiegel der Stadt Kaarst
- Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis Neuss
- Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte
- Wohn- und Nutzflächenberechnungen*
- Auskunft über Grundwasserstand*
- Auskunft nach Umweltinformationsgesetz*
- Auskunft über Wohnungsbindung*
- Auskunft über Erschließungskosten
- Auskunft aus Baulastenbuch*
- allgemeine Marktanalyse

1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Auftrag:

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 und des Wohnungsverwalters 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 angefertigt bzw. veröffentlicht, wenn eine (mündliche) Genehmigung des Berechtigten oder eines entsprechenden Vertreters vorliegt. Eine Genehmigung für die Veröffentlichung von Innenraumfotos wurde im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht gegeben.

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.

(bau-) rechtliche Besonderheiten:

Die Tiefe des rückwärtigen Gebäudeanbaus beträgt gemäß ursprünglicher Baugenehmigung und Aufteilungsplan der Teilungserklärung ca. 8,15 m. Ein örtliches Aufmaß der Wohnfläche (= Innenmaße) und aktuellere Bauzeichnungen haben aufgezeigt, dass der Anbau ca. 9,15 m lang ist. Da die Anbautiefe im Erd- und Dachgeschoss des Bewertungsobjekts sowie bei dem Grundstücksnachbarn (andere Doppelhaushälfte, Flurstück 849) gleich ausgeführt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass dieser Sachverhalt seit dem Baujahr oder zumindest schon sehr lange so gegeben ist. Im Rahmen dieser Gutachtenerstellung wird der Ist-Zustand des Wohnungseigentums (nach Aufmaß) bewertet. Da auch bei dem zweiten Wohnungseigentum in dem Objekt eine vergleichbare Abweichung der Teilungserklärung besteht, sowie unter Berücksichtigung der weiteren Umstände (Nachbarbebauung, Bestandsdauer), werden hierdurch keine Nachteile für einen potentiellen Erwerber gesehen bzw. davon ausgegangen, dass ein durchschnittlicher Marktteilnehmer den Sachverhalt nicht als gesondert wertrelevant einschätzt.

Zudem wurde hinter dem oben beschriebenen Anbau mit einem weiteren Anbau begonnen. Gemäß Baugenehmigung aus 2011 handelt es sich um die Errichtung eines Anbaus an ein Einfamilienhaus bzw. Erweiterung eines Einfamilienhauses um eine Einliegerwohnung. Zu diesem Zeitpunkt war das Grundstück bereits in Wohnungseigentum aufgeteilt (zwei abgeschlossene Wohnungen). Der Erweiterungsbau wurde im Gartenteil geplant und begonnen, der gemäß Teilungserklärung als ausschließliches Sondernutzungsrecht zu der hier zu bewertenden Wohnung Nr. 1 gehört. Die Teilungserklärung wurde nicht entsprechend geändert. Die Maßnahme ist somit gemäß den Bestimmungen der Teilungserklärung nicht genehmigt bzw. zulässig.

Die Baumaßnahme wurde dennoch im November 2011 begonnen (Fundamente, teilweise Mauerwerk 1 – 2 m hoch), jedoch aufgrund fehlender Unterlagen im Januar 2012 stillgelegt.

Da die Baumaßnahme gemäß Teilungserklärung nicht genehmigt wurde und zudem die Baugenehmigung aufgrund der Unterbrechung der Bauausführung seit 2012 erloschen ist (§ 77 Abs. 1 BauO NRW), wird der Bereich im Rahmen dieser Gutachtenerstellung lediglich mit den entsprechenden Rückbau- und Wiederherstellungskosten des Gartenteils berücksichtigt.

1.6 Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)

| Bodenwert | | | | | | |
|----------------------------|------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|--|
| Bewertungs- teilbereich | Entwick- lungsstufe | beitrags- rechtlicher Zustand | rel. BW [€/m ²] | Fläche [m ²] | anteiliger Boden- wert [€] | |
| Gesamtfläche | baureifes Land | frei | 316,67 | 780,00 | 109.000,00 | |
| Summe: | | | 316,67 | 780,00 | 109.000,00 | |

| Objektdaten | | | | | | | | |
|----------------------------|---|--------------------------|--------------------------|----------------------------|---------|----------------|----------------|--|
| Bewertungs- teilbereich | Gebäude- be- zeichnung / Nutzung | BRI [m ³] | BGF [m ²] | WF/NF [m ²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] | |
| WE 1 | Zweifamili- enhaus | | | 74,00 | 1951/52 | 80 | 25 | |
| WE 1 | Garage | | | | 1951/52 | 80 | 25 | |

| Wesentliche Daten | | | | | |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------|--|
| Bewertungs- teilbereich | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszins- satz [%] | Sachwert- faktor | |
| WE 1 | 8.166,00 | 1.633,20 € (20,00 %) | 3,00 | ---- | |

| Relative Werte | |
|--------------------------|---------------------------------------|
| relativer Verkehrswert: | 1.945,95 €/m² WF/NF |
| Verkehrswert/Rohertrag: | 17,63 |
| Verkehrswert/Reinertrag: | 22,04 |

| Ergebnisse | |
|----------------------------------|---------------------|
| Ertragswert: | 144.000,00 € |
| Vergleichswert: | 156.000,00 € |
| Verkehrswert (Marktwert): | 144.000,00 € |
| Wertermittlungsstichtag | 11.04.2022 |

Angaben zu den weiteren Punkten des Gutachtenauftrages (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. |
| Nutzer/Mieter: | Wohnungsberechtigte gem. Grundbucheintragung Abt. II Nr. 1 |

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: Kaarst (ca. 43.700 Einwohner)
Ortsteil Holzbüttgen (ca. 6.200 Einwohner)

Überörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)

Seit dem 01.01.1975 sind die ehemaligen Gemeinden Büttgen, Holzbüttgen, Vorst und Driesch, die gegenwärtig noch als Stadtteile vorhanden sind, Bestandteil der Ortschaft Kaarst. Am 01.01.1981 erhielt Kaarst das Stadtrecht. Kaarst hat eine sehr verkehrsgünstige Lage: Über die Autobahnen A 46, A 52 und A 57 lassen sich nicht nur die nahe gelegenen Großstädte (Neuss, Düsseldorf, Mönchengladbach, Krefeld, Köln) schnell erreichen, sondern auch die Benelux-Staaten im Westen und das Ruhrgebiet im Osten. Mit der S-Bahn (Büttgen), Regiobahn (Kaarst) sowie Stadt- und Schnellbuslinien steht zudem ein attraktives Angebot im Personennahverkehr zur Verfügung. Dies sowie die Nähe zu dem Düsseldorfer Flughafen sowie den Ballungsgebieten der Industrie machen den Ort zu einem beliebten Wohn- und Wirtschaftsstandort für Fachpersonal und mittelständische Unternehmen. Dem wurde mit einem umfangreichen Schulnetz sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten Rechnung getragen. So gibt es in den Stadtteilen Turnhallen und Sportplätze, ein Hallenbad in Büttgen und den Kaarster See mit seinem öffentlichen Freibad. Die Stadtmitte wird gebildet mit dem Rat- und Bürgerhaus, dem gegenüberliegenden Geschäftszentrum und Wohnbebauung am Stadtgarten.

2.2 Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)

Der Stadtteil Holzbüttgen grenzt unmittelbar südlich an den Hauptteil von Kaarst und ist von diesem durch die Bahnlinie sowie den Nordkanal getrennt. Der Stadtteil verfügt über einen Autobahnanschluss an die E 31/ A 57 sowie eine eigene Bahnstation, die von der Regiobahn Linie S 28 angefahren wird, die von Mettmann über Düsseldorf und Neuss nach Kaarst führt. Der Stadtteil ist überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern in mittlerer bis guter Lage sowie teilweise mit Hochhäusern in relativ einfacher Lage bebaut. In Randgebieten liegen Gewerbeflächen und umgeben ist der Ortsteil von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betrieben.

Das Bewertungsgrundstück liegt im westlichen Randbereich von Holzbüttgen, in der Nähe von Gewerbeflächen im Umfeld des Kaarster S-Bahnhofes. Die Entfernung zum Stadtzentrum Kaarsts beträgt vom Bewertungsobjekt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sowie öffentliche sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:

wohnbauliche Nutzungen, offene 1-geschossige Bauweise sowie Gewerbeflächen

Beeinträchtigungen:

Im Ortstermin waren keine über das lageübliche Maß hinausgehende störende Einflüsse wahrnehmbar. Dennoch sind störende Einflüsse durch naheliegende Gewerbeflächen möglich.

Qualität der Wohnlage:

Die Qualität der Lage wird als eingeschränkt mittlere Wohnlage eingeschätzt.

Topografie:

eben

2.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 17 m

mittlere Tiefe: ca. 46 m

Grundstücksgröße:

Flurst.Nr.: 850 Größe: 780 m²

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehweg nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses, Bauwischgarage, eingefriedet durch Zaun und Hecken

Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Grundwasser (ohne Gewähr):

Gemäß Angaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (Fachbereich Grundwasser) wird der bisher am höchsten gemessene Grundwasserstand für das Bewertungsgrundstück mit ca. 36,5 m NHN. (+/- 0,5 m) geschätzt. Gemäß dem vorliegenden Gebäudeschnitt liegt die Unterkante des Gebäudekellers bei ca. 36,2 m NHN. Somit ist eine Grundwasserbetreffenheit des Gebäudes zu befürchten.

Da gemäß den vorliegenden Informationen aus der Bauakte und den örtlichen Gegebenheiten nicht davon ausgegangen werden kann, dass der Feuchtigkeitsschutz des Gebäudekellers für entsprechend hohe Grundwasserstände ausgeführt wurde, besteht die Gefahr von Feuchtigkeitsschäden im Objekt.

Anmerkung:

Bei der oben durchgeführten Betroffenheitsanalyse ist dringend zu beachten, dass es sich im Rahmen dieser Gutachtenerstellung für Zwangsversteigerungszwecke lediglich um eine grobe Schätzung der örtlichen Situation (insbesondere Höhenwerte) handelt und vertiefende Untersuchungen ggf. durch Sondersachverständige (Vermessungsingenieure, Hydrologen) durchgeführt werden müssen. Weitere Informationen sind über die Stadt Kaarst zu erlangen. Aufgrund der Vielzahl von Unsicherheiten in Bezug auf die Grundwasserbetreffenheit sind die diesbezüglichen Aussagen und Einschätzungen in diesem Gutachten ohne Gewähr. Das Gutachten muss diesbezüglich unter Vorbehalt erstellt werden.

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. Über die oben genannten Informationseinholungen hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Die Grundwasserbetreffenheit wird mit einem Abschlag bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 10.02.2022 vor. Hiernach besteht/en in Abteilung II des Grundbuchs von Büttgen, Blatt 7203 folgende Eintragung/en:

- 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)
- 3 Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs werden im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke zunächst nicht berücksichtigt bzw. gesondert bewertet.

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

Bodenordnungsverfahren:

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

Wohnungs-, Zweck- oder Mietbindung:

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

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

2.6.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WA - allgemeines Wohngebiet,
I - 1 Vollgeschoss
GRZ - 0,4
GFZ - 0,4
Dachneigung 30 – 50°

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 Abweichungen wurden unter 1.5 erläutert. Diesbezüglich wurden keine vertiefenden Untersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ansonsten die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität): baureifes Land

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist im Wesentlichen mit einem in Wohnungseigentum aufgeteilten Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) sowie einer Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das zu bewertende Sondereigentum wird von der Wohnungsberechtigten genutzt. Zu berücksichtigende Mietverträge sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

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. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäudebeschreibung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|--|---|
| Gebäudeart: | Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte), unterkellert, ausgebauten Dachgeschoss (Satteldach), 2-geschossiger Anbau (teilunterkellert), Pultdach |
| Baujahr: (gemäß Bauakte) | 1951/52 mit Erweiterungen 1987 (DG-Ausbau) und 1994 (Gaubenvergrößerung, Aufstockung rückwärtiger Anbau) |
| Modernisierung im Gemeinschaftseigentum (gemäß Angaben im Ortstermin): | Fassade und Dach im Rahmen der baulichen Erweiterungen 1987 und 1994 teilweise modernisiert bzw. erneuert. |
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag wird hierfür nicht vorgenommen. |
| Außenansicht: | überwiegend Putz, Anbaurückseite verschiefert |

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

| | |
|-------------------|-----------|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | Beton |
| Keller: | Beton |

| | |
|------------------------|--|
| Umfassungswände: | Mauerwerk |
| Innenwände: | Mauerwerk |
| Geschossdecken: | Kellergeschoss – Massivdecke mit Stahlträgern sonst Holzbalken |
| Treppen: | <u>Kellertreppe:</u> Holzkonstruktion <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Teppichbelag und Holzgeländer <u>Kelleraußentreppe:</u> Beton mit Fliesen |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt |
| Dach: | <u>Dachkonstruktion:</u> Holz mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach (Anbau mit Pultdach) <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton), Anbau Dachpappe Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech Anmerkung: Der Dachraum konnte im Ortstermin nicht eingesehen werden. |
| besondere Bauteile: | Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe, Dachgauben |

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|--------------------------|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Heizung: | Öl-Zentralheizung, Konvektor-Heizkörper in den Räumen (Baujahr unbekannt, Brenner Baujahr 1994) |
| besondere Einrichtungen: | keine |

3.2.4 Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung

| | |
|---|--|
| Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden und Baumängel): | Alterstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt. Die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unver- |
|---|--|

deckt, d.h. offensichtlich erkennbar waren. 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.

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

- altersbedingte Feuchtigkeitsmängel im Kellergeschoss
- Fassade mangelhaft (diverse Risse, Abplatzungen und Feuchtigkeitsmängel)
- Heizung veraltet und mangelhaft
- Trennwände der Wohnungskeller nicht vorhanden

Allgemeinbeurteilung:

Das Objekt befindet sich in einem dem Baujahr und der Nutzung entsprechend einfachen Zustand mit Unterhaltungsbesonderheiten (Instandhaltungstau).

3.3 Nebengebäude

Doppelgarage, massiv, Stahlschwingtor, mit vorgesetzter Überdachung an der Giebelseite des Hauses (Sondernutzungsrechte an Stellplätzen)

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Zufahrt, (teilweise überdachte) Hoffläche

3.5 Wohnungsbeschreibung

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum liegt im Erdgeschoss.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt rd. 74 m²

Raumaufteilung: Die Wohnung hat folgende Räume:

3 Zimmer, Küche, Bad, (zusätzlich außenliegendes) WC, überdachte Terrasse

Vgl. Anlage 3, Abweichungen in der Örtlichkeit sind vorhanden (vgl. 1.5).

Grundrissgestaltung: eingeschränkt zweckmäßig (Durchgangszimmer, gefangene Räume)

Besonnung/Belichtung: durchschnittlich

Wohnungseingangstür: Holz mit Holzzarge

Modernisierung im Sondereigentum (gemäß Angaben im Ortstermin): Modernisierung des Innenausbau (ca. 1985 – 1990)

3.5.2 technische Wohnungsausstattung

Elektroinstallation: einfache bis durchschnittliche Ausstattung

Heizkörper: Konvektoren

Warmwasserversorgung: Durchlauferhitzer

3.5.3 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

Bodenbeläge:
Schlafzimmer: Teppichboden
Küche, Bad: Laminat
Fliesen

Wandbekleidungen:
Küche: Tapeten
Bad: Fliesenspiegel
Fliesen, raumhoch

Deckenbekleidungen: Paneele

Fenster:
Bad: Holz mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff
zusätzlich Glasbausteine

Türen: Holz mit Holzzargen

Sanitäre Installation: Bad: Stand-WC, Waschbecken, eingebaute Dusche, beige Boden- und Wandfliesen, hellbraune Sanitärelemente

außenliegendes WC: Stand-WC, Waschbecken, beige Boden- und Wandfliesen, Paneele, weiße und hellbraune Sanitärelemente (einfach)

3.5.4 Besondere Einrichtungen im Sondereigentum, Unterhaltungsbesonderheiten, Allgemeinbeurteilung

besondere Einrichtungen: keine

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 Wertermittlungsstichtag bewohnt bzw. 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 keine wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten (Baumängel/ -schäden) erkennbar oder bekannt.

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das** für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: **die geeignetsten**) **Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). 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 (§§ 25 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 objektspezifisch angepasste 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 objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

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. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

4.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
 - nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - dem beitragsrechtlichen Zustand,
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
 - der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
 - der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl
- hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.2.2 Bewertung des Wohnungseigentums

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere zonale Lage) **480,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|----------------------------|---|-----------------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | WA (allgemeines Wohngebiet) |
| abgabenrechtlicher Zustand | = | frei |
| Anzahl der Vollgeschosse | = | 1-2 |
| Grundstücksfläche | = | 450,00 m ² |
| Grundstückstiefe | = | 30 m |

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

| | | |
|----------------------------|---|-----------------------------|
| Wertermittlungstichtag | = | 11.04.2022 |
| Entwicklungszustand | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | WA (allgemeines Wohngebiet) |
| abgabenrechtlicher Zustand | = | frei |
| Anzahl der Vollgeschosse | = | 1-2 |
| Grundstücksfläche | = | 780,00 m ² |
| Grundstückstiefe | = | 46 m |

4.3.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird das Bewertungsgrundstück fiktiv in Vorder- (rd. 450 m²) und Hinterland (hausnahes Gartenland = 330 m²) aufgeteilt. Die jeweiligen Bodenwertansätze werden gemäß Angaben des zuständigen Gutachterausschusses sowie Erfahrungswerten des Sachverständigen geschätzt.

| Teilbereich (m ²) | Bodenrichtwert (€) | Lageanpassung | Wertentwicklung | Hinterland | Ergebnis |
|-------------------------------|--------------------|---------------|-----------------|------------|---------------------|
| 450 | 480 | 0,95 | 1,05 | 1 | 215.460,00 € |
| 330 | 480 | 0,95 | 1,05 | 0,2 | 31.600,80 € |
| 780 | | | | gesamt | 247.060,80 € |
| | | | | rd. | 247.000,00 € |

- pauschal geschätzter Lageabschlag für eingeschränkt mittlere zonale Lage
- geschätzte allgemeine Wertentwicklung
- Ansatz für hausnahes Gartenland gemäß regionalen Auswertungen

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2022 insgesamt **247.000,00 €**.

4.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 4.424/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

| Ermittlung des anteiligen Bodenwerts | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| Gesamtbodenwert | 247.000,00 € |
| Miteigentumsanteil (ME) | × 4.424/10.000 |
| anteiliger Bodenwert | = 109.272,80 € |
| | <u>rd. 109.000,00 €</u> |

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2022 **109.000,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Ertragswertberechnung

| Gebäude | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--------------------------|-------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|--|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnungseigentum WE 1 | | Wohnfläche | 74,00 | | 8,25 | 610,50 | 7.326,00 |
| | | Garage/Stellplatz | | 1,00 | 70,00 | 70,00 | 840,00 |
| Summe | | | 74,00 | 1,00 | | 680,50 | 8.166,00 |

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

| | |
|--|-------------------------|
| Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 8.166,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | – 1.633,20 € |
| jährlicher Reinertrag | = 6.532,80 € |
| Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,00 % von 109.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert) | – 3.270,00 € |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen | = 3.262,80 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 25 Jahren Restnutzungsdauer | × 17,413 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 56.815,14 € |
| anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 109.000,00 € |
| vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums | = 165.815,14 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | + 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums | = 165.815,14 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – 21.800,00 € |
| Ertragswert des Wohnungseigentums | = 144.015,14 € |
| | rd. 144.000,00 € |

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde durch den Sachverständigen nach örtlichem Aufmaß (soweit es vorhandene Möbel und Nutzung zuließen) mit einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeitsgrad in Anlehnung an die Bestimmungen der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohrertrags 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 Grundstü-

cke aus dem Mietspiegel der Stadt Kaarst und Erfahrungswerten sowie Marktanalysen des Sachverständigen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

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

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das rechnerisch 1952 errichtete Gebäude wurde teilweise modernisiert und erweitert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Entsprechend wird für das Gebäude bzw. das Wohnungseigentum in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1967

zugrunde gelegt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| 1) Unterhaltungsbesonderheiten | -8.300,00 € |
| 2) Grundwasser | -8.300,00 € |
| 3) Rückbau- und Gartenwiederherstellungskosten | -5.200,00 € |
| gesamt | -21.800,00 € |

zu 1)

Die Wertbeeinflussung wurde nur pauschal (5 % des vorläufigen Ertragswertes) und in dem beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt. Sie 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.

Anmerkung: Bei dem Abschlag ist zu berücksichtigen, dass er unter dem Gesichtspunkt des insgesamt einfachen Objektzustandes geschätzt wurde. Für eine nachhaltige Instandsetzung und Modernisierung ist ein wesentlich höherer Betrag zu kalkulieren. Entsprechende Investitionen würden aber auch zu höheren Wertansätzen (Gebäudewerte, Mieteinnahmen, Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, geringere Alterswertminderung) führen.

zu 2)

Aufgrund der potentiellen Grundwasserbetroffenheit wird ein Abschlag von rd. 5 % auf den vorläufigen Ertragswert vorgenommen. Der Sicherheitsabschlag wurde für potentielle Gebäudeschäden und Nutzungseinschränkungen bzw. laufende Kosten zur Vermeidung von Folgeschäden (Pumpmaßnahmen o.ä.) vorgenommen und unter Berücksichtigung der vorliegenden Datenbasis lediglich pauschal geschätzt. Aufgrund der potentiell geringfügigen Betroffenheit des Gebäudekellers wird der Abschlag als marktgerecht eingeschätzt. Für eine genauere Berücksichtigung und vertiefende Untersuchungen ist die Einschaltung von Sachverständigen notwendig. Da zukünftige Grundwasserstände nicht mit hinreichender Sicherheit vorhergesagt werden können, sind die Aussagen zur Grundwasserbetroffenheit in diesem Gutachten ohne Gewähr.

zu 3)

Die Wertbeeinflussung wurde nur pauschal und in dem beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt. Sie 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 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

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

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.

4.5.3 Vergleichswertermittlung

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

| Eigenschaft | Immobilienrichtwert | Ihre Angaben | Anpassung |
|---|-----------------------|------------------------------|-----------|
| Stichtag | 01.01.2022 | | |
| Immobilienrichtwert | 2100 €/m ² | | |
| Gemeinde | Kaarst | | |
| Immobilienrichtwertnummer | 21004 | | |
| Mietsituation | unvermietet | unvermietet | 0 % |
| Wohnfläche | 81-120 m ² | 74 m ² | 0 % |
| Baujahr | 1970 | 1967 | 0 % |
| Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage | 13-65 | 2 | 10 % |
| Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet) | | 2.310 €/m² | |

Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0)

| Ermittlung des Vergleichswerts | | Erläuterung |
|--|--|-------------|
| vorläufiger Vergleichswert | = 2.310,00 €/m ² | |
| Zu-/Abschläge relativ | - 115,50 €/m ² | * |
| vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert | = 2.194,50 €/m ² | |
| Wohnfläche | × 74,00 m ² | |
| vorläufiger Vergleichswert | = 162.393,00 € | |
| Zu-/Abschläge absolut | + 15.000,00 € | ** |
| vorläufiger bereinigter Vergleichswert | = 177.393,00 € | |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale | - 21.800,00 € | *** |
| Vergleichswert | = 155.593,00 € rd. <u>156.000,00 €</u> | |

*) pauschal geschätzter Abschlag (5 %) für eingeschränkt mittlere zonale Lage

***) Garage + Stellplatz

***) vgl. in der Ertragswertermittlung

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2022 mit rd. **156.000,00 €** ermittelt.

4.5.4 Erläuterungen zu den weiteren Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

(gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss)

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und sind zunächst nur Orientierungswerte. Erst wenn in einem Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses sachverständige Einschätzungen vorgenommen werden, können die Immobilienrichtwerte die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren sein. Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf eine fiktive Eigentumswohnung. Die typische Lage der Wohnung wird durch die Position des Richtwertes auf der Karte dargestellt.

Die Immobilienrichtwerte (IRW)

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben (gerundet auf 50 Euro/m²) und beinhalten den Wert der Eigentumswohnung einschließlich ideellem Anteil am Grund und Boden,
- beziehen sich überwiegend auf Weiterverkäufe, bei Zonen mit Baujahr > 2014 auch auf Neubauten,
- sind nur für Eigentumswohnungen des beplanten Innenbereichs gemäß § 30 BauGB und des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB zu verwenden
- beziehen sich auf ein sog. fiktives Normobjekt (Wohnung ohne Garage) mit folgenden Merkmalen:
 - *Mehrfamilienhaus in einer Anlage von 13 bis 65 Eigentumswohnungen,*
 - *Wohnungsgröße 81 bis 120 m² Wohnfläche (incl. Balkon zu 50 % der Wohnfläche),*
 - *Lage der Wohnung im 1.-2. Obergeschoss,*
 - *Baujahr typische mittlere Ausstattung (Altbauten wurden zwischenzeitlich modernisiert),*
 - *In Eigennutz (ohne ein Mietverhältnis),*
 - *in mittlerer Lage der IRW-Zone gelegen, ohne Immissionen.*

Abweichungen der Merkmale des Bewertungsobjektes von denen des Immobilienrichtwertes können mit Hilfe der veröffentlichten Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sachverständig modellkonform angepasst werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss hat als Basis für die Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 Kaufpreise der Jahre 2017 bis 2021 mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden ausgewertet. Hieraus wurden Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten abgeleitet, die in der Anwendung an Kaufpreise in einer IRW-Zone, unter Beachtung eines Nachbarschaftsvergleiches der Mittelwerte, zum Immobilienrichtwert führten. Die wesentlichen Effekte auf den Kaufpreis pro m² Wohnfläche waren neben den Lageunterschieden und dem Zeiteinfluss die Merkmale Alter der Wohnung, Wohnfläche, Anzahl der Wohnungen in der Eigentumsanlage sowie die Vermietungssituation. Diese Merkmale sind zur automatisierten Anpassung im Immobilien-Preis-Kalkulator hinterlegt. Weitere Anpassungen können sachverständig mit Hilfe der darüber hinaus veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **144.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **156.000,00 €**.

Der (unbelastete) **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungstichtag 11.04.2022 mit rd.

144.000,00 €

geschätzt.

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

Kaarst, den 07.06.2022

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 nicht maßstabsgetreu.)

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichts- und Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Lagepläne, Grundrisse und Schnitte
- Anlage 4: Verfahrensbeteiligte, weitere Personen- / Firmendaten
- Anlage 5: Informationen und Auskünfte