Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Meinolf Steinmann
von der IHK öffentlich bestellter u. vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
von der HypZert GmbH zertifizierter Sachverständiger für finanzwirtschaftliche Zwecke CIS HypZert (F) – ISO/IEC 17024

Amtsgericht Neuss
Az.: 032 K 009/2022

Datum: 26.04.2023
Az. des Sachverständigen: 22037

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) im Zwangsversteigerungsverfahren i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) und Garage bebaute Grundstück
Liebigstraße 14, 41464 Neuss (Stadionviertel)

Kurzbeschreibung: Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus), zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert, rd. 112 m² Wohnfläche, Baujahr ca. 1972, Garage (auf Garagenhof), Grundstücksgröße gesamt 169 m²

Objektfotos

Haus / Garage

Umgebungsfotos

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde (ohne Innenbesichtigung) zum Stichtag 15.03.2023 geschätzt mit rd.

340.000,00 €.

Internetversion
Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 7 Anlagen.
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Wertermittlung Steinmann - Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Meinolf Steinmann
Hauptniederlassung: Körnerstraße 9, 41564 Kaarst / www. wertermittlung-steinmann.de
Telefon 0 21 31 - 88 64 51 / Telefax 0 21 31 - 88 64 52 / mail@wertermittlung-steinmann.de
Zweigniederlassungen: Duisburg + Langenfeld
Sittardsberger Allee 154, 47249 Duisburg / Telefon 02 03 - 7 39 97 37
Johannesstraße 15, 40764 Langenfeld / Telefon 0 21 73 - 2 08 59 01
Bankverbindung: Gladbacher Bank AG / IBAN DE84 3106 0181 0023 6210 10 / BIC GENODED1GBM
St.-Nr.: 122/5285/0979

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
Inhaltsverzeichnis		**2**
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Grundbuchangaben	4
1.3	Angaben zum Auftraggeber und Verfahren	4
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.6	Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)	7
2	**Grundstücksbeschreibung**	**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	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.6.2	Bauplanungsrecht	10
2.6.3	Bauordnungsrecht	11
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**11**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Wohnhaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Nebengebäude	14
3.4	Außenanlagen	14
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**15**
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	15
4.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	16
4.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	16
4.1.2.2	Bewertung des bebauten Grundstücks	16
4.2	Bodenwertermittlung	17
4.2.1	Bodenwertermittlung des Grundstücks	18
4.3	Sachwertermittlung	19
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.3.2	Sachwertberechnung	20
4.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	21
4.4	Vergleichswertermittlung	23
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.4.2	Vergleichswertberechnung	24
4.4.3	Erläuterungen zu der Vergleichswertberechnung	24

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen ... 25
4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen ... 25
4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse ... 25
4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse ... 25
4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse ... 26

5 Verkehrswert ... 26

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software ... 27
6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ... 27
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur ... 28
6.3 Verwendete fachspezifische Software ... 28

7 Verzeichnis der Anlagen ... 28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) und Garage
Objektadresse:	Liebigstraße 14 41464 Neuss

1.2 Grundbuchangaben

Grundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.**			
Neuss	12276	1-2			
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Bezeichnung**	**Straße**	**Größe**
Neuss	38	2597 2633	Gebäude- und Freifläche	Liebigstraße Liebigstraße 14	15 m² 154 m²

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Verfahren

Auftraggeber:	Amtsgericht Neuss Abteilung 32 K Breite Straße 48 41460 Neuss Auftrag vom 13.10.2022
Verfahren:	Zwangsversteigerungsverfahren **032 K 009/2022**

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	15.03.2023 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	15.03.2023 (Außenbesichtigung)
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Grundbuchauszug • Auszug aus der Liegenschaftskarte • Bauakteneinsicht

- Erhebungen im Ortstermin
- Ordnungsamt Rhein-Kreis Neuss
- Grundstücksmarktbericht der Stadt Neuss
- Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte über bo-ris.nrw.de
- Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Auskunft aus dem Bebauungsplan
- Auskunft nach Umweltinformationsgesetz
- Auskunft über Wohnungsbindung
- Auskunft über Erschließungskosten
- Auskunft aus Baulastenbuch
- allgemeine Marktanalyse

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

1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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 gebeten.

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

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

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

Eine Veröffentlichung der Anlagen in der gedruckten Originalversion des Gutachtens erfolgt in Bezug auf § 45 i.V.m § 63 Urheberrechtsgesetz. Die enthaltenen Karten und Daten sind urhebe-

rechtlich geschützt. Um eine Verletzungen der Urheber- und Persönlichkeitsrechte zu vermeiden, wird allgemein auf eine Veröffentlichung der Anlagen in der Internetversion verzichtet.

Außenbesichtigung:
Im Rahmen dieser Gutachtenerstellung konnte bei dem Bewertungsobjekt keine Grundstücks- / Innenbesichtigung durchgeführt werden. Dementsprechend wird das Gutachten nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage erstellt. Gemäß Erhebungen im Ortstermin und weiteren Recherchen werden auf dem Grundstück und in dem Gebäude große Mengen mehr oder weniger wertlose Gegenstände gelagert („Vermüllung"). Das genaue Ausmaß kann im Rahmen dieser Gutachten mit Außenbesichtigung nicht eingeschätzt werden. Zudem sind die Außenanlagen verwildert.

Für den o.g. Sachverhalt wird ein pauschal geschätzter Abschlag vorgenommen.

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

wirtschaftliche Einheit:
Da die zu bewertenden Grundstücke (Flurstücke 2597 und 2633) als eine wirtschaftliche Einheit angesehen werden können (Einfamilienhaus mit Garage), wird der Verkehrswert in diesem Gutachten für Zwangsversteigerungszwecke zunächst unter der Annahme ermittelt, dass die Grundstücke zusammen ausgeboten werden (Gesamtausgebot).

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

1.6 Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)

Bodenwert

Bewertungs-teilbereich	Entwick-lungsstufe	beitrags-rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	621,30	169,00	105.000,00
		Summe:	621,30	169,00	105.000,00

Objektdaten

Bewertungs-teilbereich	Gebäude-bezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilien-haus		216,00	112,00	1972	80	29
Gesamtfläche	Garage		15,00		1972	80	29

Wesentliche Daten

Bewertungs-teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins-satz [%]	Sachwert-faktor
Gesamtfläche	----	----	----	1,73

Relative Werte

relativer Verkehrswert:	**3.036 €/m² WF/NF**

Ergebnisse

Sachwert:	324.000,00 €
Vergleichswert:	355.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	**340.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	15.03.2023

Angaben zu den weiteren Punkten des Gutachtenauftrages (Kurzform):

Zubehör:	Es ist kein Zubehör vorhanden bzw. bekannt.
Baulasteintragungen:	Es sind keine Baulasten vorhanden.
Erschließungsbeiträge:	Es sind keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.
Altlasten:	Es handelt sich um einen Altstandort (vgl. unter 2.4).
Wohnungsbindung:	Es liegt keine Wohnungsbindung vor.
Mieter:	Eigennutzung bzw. ungenutzt

Anmerkung: Die weiteren Ausführungen im Gutachten sind zu beachten.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Umgebung, großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Neuss (rd. 159.000 EW) Stadtteil Stadionviertel (rd. 10.300 EW)
Überörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Die Stadt Neuss, mit einer Nord-Süd und Ost-West - Ausdehnung von jeweils ca. 13 km, liegt in unmittelbarer Nähe (südwestlich) der Landeshauptstadt Düsseldorf. Über die Autobahnen A 44/46 (Aachen - Belgien / Niederlande), A 52 (Mönchengladbach - Venlo, Düsseldorf - Essen), A 57 (Krefeld - Nijmwegen, Köln - Ludwigshafen) besteht eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz. Über den Hauptbahnhof Neuss erreicht man schnell den überregionalen Hauptbahnhof Düsseldorf sowie die Flughäfen in Düsseldorf und Mönchengladbach. Der „Central Hafen Neuss“ gilt als Drehscheibe im Binnenschiffsverkehr.

2.2 Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem Wohngebiet (Reihenhausbebauung) im Neusser Stadionviertel. Nähere Angaben zu Nahverkehr, Bildung, Gesundheit, Einkaufen, Freizeit, Gastronomie und Fernverkehr sind der Anlage 2 zu entnehmen (Points of Interest gemäß vdpResearch).
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	wohnbauliche Nutzungen; offene und geschlossene 2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das lageübliche Maß hinausgehende störenden Einflüsse wahrnehmbar.
Anmerkung:	Die Lage ist durch durchschnittlichen Umgebungslärm im Stadtgebiet von Neuss betroffen (Straßen- und Schienenverkehr 24 h: > 55 …<= 60 dB(A), gemäß: www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de).
Qualität der Wohnlage:	Die Qualität der Lage wird als mittlere Wohnlage eingeschätzt.
Topografie:	im Wesentlichen eben

2.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form (Hausgrundstück): (vgl. Anlage 1)	Straßenfront: ca. 5,6 m mittlere Tiefe: ca. 28 m Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße (30-iger Zone)
Erschließung:	Objekt über öffentlichen Wohnweg erschlossen (eingeschränkt befahrbar)
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten Wohnweg mit Gehwegplatten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden erkennbar oder bekannt
Altlasten:	Gemäß eine schriftlichen behördlichen Auskunft ist das Hausgrundstück (Garten von Flurstück 2633) von dem Altstandort NE-0609,00 betroffen (ehemalige Keramikfabrik, vgl. Anlage 7). Gemäß telefonischer Auskunft des Rhein-Kreises Neuss (Amt für Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde) wurde der Altstandort 2015 - ohne konkreten Anlass - im Kataster eingetragen. Im Rahmen dieser Gutachtenerstellung wird der Sachverhalt „Altstandort“ als nicht gesondert wertrelevant für das Bewertungsgrundstück eingeschätzt, da der Bereich vor rd. 50 Jahren mit einer Reihenhausbebauung (mit Unterkellerung) dicht bebaut wurde. Weitere Anhaltspunkte für relevante Bodenbesonderheiten sind nicht ersichtlich oder bekannt.
Anmerkung:	Die geschätzte Wertbeeinflussung soll den potentiellen Einfluss auf den Verkehrswert aus Sicht eines durchschnittlichen Marktteilnehmers unter Berücksichtigung der Gesamtgegebenheiten wiederspiegeln. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht angestellt.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 13.10.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Neuss, Blatt 12276 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

Wohnungs-, Zweck- oder Mietbindung:

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

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

2.6.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

B	Wohnbaufläche
o	offene Bauweise
II	zweigeschossig

2.6.3 Bauordnungsrecht

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

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut. Zu berücksichtigende Mietverträge sind nicht bekannt. Räumungskosten („Vermüllung“, vgl. 1.5) werden im Rahmen dieser Gutachtenerstellung für Zwangsversteigerungszwecke mit einem pauschal geschätzten Abschlag berücksichtigt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus), 2-geschossig, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr:	ca. 1972
wesentliche Modernisierungen (gemäß Außenbesichtigung):	• Fenster
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag wird hierfür nicht vorgenommen.
Außenansicht:	Klinker

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Flur, Keller- und Heizungsraum
Erdgeschoss:	Diele. WC, Essdiele, Küche, Wohnraum
Obergeschoss:	Eltern, Kind 1, Kind 2, Bad, Flur
Dachgeschoss:	Zimmer, Podest, WC, Abstellraum

Die Raumaufteilung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen erstellt. Abweichungen und nachträgliche Änderungen sind daher möglich und können bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen und Treppenhaus:	Geschosstreppe: Holztreppe Kellertreppe: Beton Kelleraußentreppe: Beton

Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Fenster:	soweit ersichtlich wird von Kunststofffenstern mit Isolierverglasung und Rollläden aus Kunststoff ausgegangen
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachsteine (Beton) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

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

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Beschreibung des Innenausbaus erfolgen.

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	unbekannt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig angenommen
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
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 von der Straße aus sowie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Die Aufzählung erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung mögliche und notwendige

Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnungen bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen im Rahmen einer vollständigen Objektbesichtigung festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und konnten im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt werden. Gleiches gilt für den potentiellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien.

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

Kleinere Mängel und Gebrauchsspuren sind im Rahmen der üblichen Instandhaltungsarbeiten zu beseitigen.

Allgemeinbeurteilung: Gemäß dem äußeren Eindruck befindet sich das Bewertungsobjekt weitgehend in einem seinem Alter und Nutzung entsprechenden durchschnittlichen Zustand.

3.3 Nebengebäude

Reihenfertiggarage (Beton, Flachdach, Stahlschwingtor)

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Wegefläche, Gartenanlagen und Pflanzungen (verwildert)

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.

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.

4.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.1.2.1 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.

4.1.2.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.
Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.
Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.
Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Ein- und Zweifamilienhäuser können auch mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten 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 (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 Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **600,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.03.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (gesamt)	=	169 m²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**600,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	15.03.2023	×	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	600,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	169	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	I-II	II	×	1,00	
Tiefe (m)	35	28	×	1,04	gem. GMB
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**624,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**624,00 €/m²**	
Fläche	×	169 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=**	105.456,00 € **rd. 105.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2023 insgesamt **105.000,00 €**.

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.
Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.
Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.
Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.
Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.
Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.
Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.
Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	216,00 m²	15,00 m²
Baupreisindex (BPI) 15.03.2023 (2010 = 100)	176,4	176,4
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	667,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.176,59 €/m² BGF	432,18 €/m² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	254.143,44 €	6.482,70 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	10.600,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Regionalfaktor	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten	264.743,44 €	6.482,70 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	29 Jahre	29 Jahre
• prozentual	63,75 %	63,75 %
• Faktor	0,3625	0,3625
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	95.969,50 €	2.349,98 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
vorläufiger Gebäudesachwert	95.969,50 €	2.349,98 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		**98.319,48 €**
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	**4.915,97 €**
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	**=**	**103.235,45 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**105.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**208.235,45 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**1,73**
marktübliche Zu- oder Abschläge	**+**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**360.247,33 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**36.000,00 €**
(marktangepasster) Sachwert	**=**	**324.247,33 €**
	rd.	**324.000,00 €**

4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis
Die Berechnung der Bruttogrundfläche wurde durch den Sachverständigen anhand vorliegender Bauzeichnungen mit einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeitsgrad durchgeführt.

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

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

Zu-/Abschläge
Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile
Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

besondere Bauteile	Wertansatz
Kelleraußentreppe	10.600,00 €

Besondere Einrichtungen
Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-) Einrichtungen.

Baunebenkosten
Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

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

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

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

Alterswertminderung
Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sicherheitsabschlag für „Vermüllung“ (vgl. 1.5)	-36.000,00 €

Die Wertbeeinflussung wird nur pauschal (rd. 10 % vom marktangepassten vorläufigen Sachwert) und in dem beim Ortstermin offensichtlichen bzw. bekannten Ausmaß berücksichtigt. Die angesetzte Wertbeeinflussung soll den potentiellen Einfluss auf den Verkehrswert aus Sicht eines durchschnittlichen Marktteilnehmers unter Berücksichtigung der Gesamtgegebenheiten wiederspiegeln und ist daher nicht als Grundlage bzw. Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet.

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des 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 Vergleichspreise, 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 Wertermittlungsstichtag 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 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.

Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)
Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke bzw. 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 muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Zu-/Abschläge
Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

4.4.2 Vergleichswertberechnung

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert (IRW)	3.500,00 €		
Gemeinde	Neuss		
IRW-Nr.	314008		
Anzahl der Geschosse	2	2	1,00
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen iRdI	kleine Modernisierungen iRdI	1,00
Garage	ja	ja	1,00
Gebäudestandard	einfach - mittel	einfach - mittel	1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Wohnfläche (m²)	125	112	1,04
Baujahr	1970	1972	1,01
Grundstücksgröße (m²)	275	169	0,95
Keller	vorhanden	vorhanden	1,00
ergänzende Gebäudeart	RMH	RMH	1,00
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Dachgeschoss	ausgebaut	ausgebaut	1,00
		Umrechnungskoeffizient	1,00
angepasster IRW	3.493 €		
Wohnfläche	112		
vorläufiger Vergleichswert	391.169 €		
boG	- 36.000 €	Unterhaltungsbesonderheiten	
Vergleichswert	355.168,96 €		
	rd. 355.000 €		

(Anmerkung: Berechnungen programmtechnisch genauer als angezeigt.)

4.4.3 Erläuterungen zu der Vergleichswertberechnung

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Neben der lagebezogenen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm können mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 der ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren. Der Gutachterausschuss hat ca. 2.100 Kauffälle von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus dem gesamten Stadtgebiet von Neuss untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Die Kaufpreise aus den Jahren 2012 bis 2022 wurden mittels Indexreihe auf die Wertverhältnisse zum Stichtag 01.01.2023 konjunkturell angepasst. Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben.
- beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023
- berücksichtigen Wohnflächen, die nach Wohnflächenverordnung berechnet wurden.
- Balkone und überdachte Terrassen wurden mit 50 % der Grundfläche berücksichtigt.

- beinhalten keine Nebengebäude
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, etc.)
- gelten für Objekte ohne besondere objektspezifische, wertbeeinflussende Merkmale (Bauschäden, besondere Einbauten, etc.)
- beziehen sich nicht auf denkmalgeschützte Gebäude

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

Da ein hinreichend differenzierter Vergleichsfaktor (Vergleichswert) des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung steht, bietet sich die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ebenfalls an.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **324.000,00 €**
und
der **Vergleichswert** mit rd. **355.000,00 €**
ermittelt.

4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [324.000,00 € x 1,000 + 355.000,000 x 1,000] ÷ 2,000 = rd. **340.000,00 €**.

5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** wird (ohne Innenbesichtigung) zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2023 mit insgesamt rd.

340.000 €

geschätzt.

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

1) Flurstück 2633 (Hausgrundstück): 326.000 €
2) Flurstück 2597 (Garage): 14.000 €

Die angegebenen Einzelwerte der Grundstücke wurden aus dem Gesamtverkehrswert lediglich überschlägig umgelegt und entsprechen nicht unbedingt den jeweiligen Verkehrswerten gemäß § 194 BauGB.

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

Kaarst, den 26.04.2023

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.)

BauGB: Baugesetzbuch

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

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

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

ErbbauRG: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

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 Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen sowie Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlungen, Sprengnetter Immobilienbewertung, aktualisiert

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung

[3] Kleiber-digital: Online – Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber

6.3 Verwendete fachspezifische Software

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

7 Verzeichnis der Anlagen

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

Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 2: LIS-Report (vdpResearch)

Anlage 3: Grundrisse

Anlage 4: Verfahrensbeteiligte, weitere Personen- / Firmendaten

Anlage 5: Informationen und Auskünfte

Anlage 6: Fotos

Anlage 7: Auskunft nach Umweltinformationsgesetz