

Amtsgericht Neuss
Az.: 030 K 011/2025

Datum: 15. Januar 2026
Az. des Sachverständigen: 25058

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Zwangsversteigerungsverfahren
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus und Garage
bebaute Grundstück
Kronenpützchen 11, 41542 Dormagen (Straberg)

Kurzbeschreibung: Einfamilienhaus, 1-seitig angebaut, eingeschossig, ausgebautes Dach-
geschoss, unterkellert, rd. 192 m² Wohnfläche, Baujahr ca. 1976, Garage, Grundstücksgröße
465 m²



Objektfotos

Vorderseite
/
Rückseite



Umgebungsfotos



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
04.12.2025 geschätzt mit rd.

395.000,00 €.

Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 6 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 2 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	11
2.6.3	Bauordnungsrecht	11
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Einfamilienhaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Nebengebäude	15
3.4	Außenanlagen	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	16
4.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	17
4.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	17
4.1.2.2	Bewertung des bebauten Grundstücks	18
4.2	Bodenwertermittlung	18
4.2.1	Bodenwertermittlung des Grundstücks	19
4.3	Sachwertermittlung	20
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.3.2	Sachwertberechnung	21
4.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	22
4.4	Vergleichswertermittlung	25
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
4.4.2	Vergleichswertermittlung	26
4.4.3	Erläuterungen zu den weiteren Wertansätzen in der	

	Vergleichswertberechnung	26
5	Verkehrswert	28
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	29
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	30
6.3	Verwendete fachspezifische Software	30
7	Verzeichnis der Anlagen	30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage

Objektadresse: Kronenpützchen 11, 41542 Dormagen

1.2 Grundbuchangaben

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.			
Straberg	698	1			
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Straße	Größe
Straberg	3	547	Gebäude- und Freifläche	Kronenpützchen 11	465 m ²

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Verfahren

Auftraggeber: Amtsgericht Neuss
Abteilung 030 K
Breite Straße 48
41460 Neuss

Auftrag vom 19.09.2025

Verfahren: Zwangsversteigerungsverfahren 030 K 011/2025

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätsstichtag: entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 04.12.2025

Teilnehmer am Ortstermin: der Antragsgegner (Eigentümer 4.1 des Grundbuchs) sowie der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bauakteneinsicht
- Erhebungen im Ortstermin

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

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

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

1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten erstellt werden - wie regelmäßig in Versteigerungsverfahren - über den aktuellen Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen
- Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- Außerdem soll der Beginn der Mietverträge ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, wollen Sie dies umgehend mitteilen
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Die Namen etwaiger Mieter und Pächter (einschließlich der Vornamen sowie der Anschriften, falls von der Objektanschrift abweichend) sind im Hinblick auf die Datenschutzbestimmungen nicht im Gutachten selbst, sondern nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten aufzuführen.

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.

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. Die Genehmigung beinhaltet generell lediglich eine Veröffentlichung in einer gedruckten Originalversion des Gutachtens und keine Internetveröffentlichung.

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

Der zu bewertende Grundbesitz konnte nicht vollständig besichtigt werden (Vorrats- und Hobbyraum im KG waren nicht zugänglich). Dementsprechend wird das Gutachten in Teilbereichen nach dem Gesamteindruck und der Aktenlage erstellt. Besondere Bauschäden oder Baumängel sind hier nicht bekannt. In diesem Gutachten wird ein objekttypisch durchschnittlicher Zustand unterstellt.

Ein 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.

1.6 Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	339,78	465,00	158.000,00
Summe:			339,78	465,00	158.000,00

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		389,00	192,00	1976	80	60
Gesamtfläche	Garage		22,00		1976	80	60

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	----	----	----	0,93	

Relative Werte
relativer Verkehrswert: 2.057 €/m² WF/NF

Ergebnisse	
Sachwert:	395.000,00 €
Vergleichswert:	345.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	395.000,00 €
Wertermittlungstichtag	04.12.2025

Angaben zu den weiteren Punkten des Gutachtauftrages (Kurzform):

Gewerbebetrieb:	Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
Zubehör:	Es ist kein Zubehör vorhanden.
Baubehördliche Beschränkung / Beanstandungen:	keine bekannt
Baulasteintragungen:	Es ist keine Baulast vorhanden.
Wohnungsbindung:	Es liegt keine Wohnungsbindung vor.
Beginn der Mietverträge:	unbekannt
Altlasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Denkmalschutz:	Es liegt kein Denkmalschutz vor.
Überbauten/Eigengrenzüberbauungen:	geringfügiger Überbau durch Garage
Erschließungsbeiträge:	erschließungsbeitragsfrei
Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?	ja

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:	Dormagen (ca. 65.900 Einwohner); Stadtteil Straberg/Knechtsteden (ca. 2.630 Einwohner)
Überörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Dormagen ist eine Stadt, die Industrie und Idyllische Landschaft zu bieten hat. Auf ca. 86 Quadratkilometern Fläche leben die Einwohner hier in 16 Stadtteilen. Durch die günstige Lage im Städtedreieck Düsseldorf-Köln-Mönchengladbach ist Dormagen ein guter Wohn- und Wirtschaftsstandort. Investoren aus Industrie, Handel und Gewerbe hat Dormagen viel zu bieten: Zu einer hervorragenden Verkehrsanbindungen an die Bundesautobahn A 57, die B 9 und den Schienen- und Wasserweg kommen noch weitere Vorteile durch die Nähe zu den Flughäfen Düsseldorf und Köln, attraktive Grundstückspreise in den Gewerbegebieten und gut ausgebildete Fachkräfte. Für die Bewohner ist ebenfalls eine gute Infrastruktur mit Sozial- und Kulturangeboten sowie Einkaufs- und Naherholungsmöglichkeiten vorhanden.

2.2 Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsgrundstück befindet sich Stadtteil Straberg. 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 1-2-geschossige Bauweise; Kindergarten, Grundschule
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das lageübliche Maß hinausgehende störenden Einflüsse wahrnehmbar.
Qualität der Wohnlage:	Die Qualität der Lage wird als einfache bis mittlere Wohnlage eingeschätzt.
Topografie:	im Wesentlichen eben

2.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

Straßenfront: ca. 13 m

mittlere Tiefe: ca. 36 m

Grundstücksgröße:

Flurst.Nr.: 547 Größe: 465 m²

Bemerkungen: parallelogrammförmige Grundstücksform

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße, 30er Zone

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten, Parkplätze vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Einfamilienhauses, Bauwischgarage (ggf. geringfügiger Überbau)

Anmerkung:

Gemäß den vorliegenden Liegenschaftskarten ist augenscheinlich ein geringfügiger Überbau (ca. 0,2 m) durch die Garage (Länge ca. 6,6 m) zu erkennen (Gesamtfläche rd. 1,3 m²). Für eine genaue Bestimmung des potentiellen Überbaus ist die Einschaltung eines Vermessungsingenieurs erforderlich. Da sich die Höhe einer potentiellen Überbaurente nach den allgemeinen Wertverhältnisse und die Grundstücksmerkmale zum Zeitpunkt des Überbaus bemisst (vermutlich seit Bj. 1976) und lediglich eine kleine Grundstücksfläche potentiell betroffen ist, wird der Sachverhalt im Rahmen dieser Gutachtenerstellung als nicht gesondert wertrelevant eingeschätzt. Eine potentielle Wertbeeinflussung würde (pauschal geschätzt) bei unter 100 € liegen und somit im Rundungsbereich untergehen. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Grundwasser (ohne Gewähr):

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

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

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

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 22.09.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Straberg, Blatt 698 keine wertbeeinflussende Eintragung.

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

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

Wohnungs-, Zweck- oder Mietbindung: Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke davon ausgegangen, dass keine Mietbindungen vorhanden sind.

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

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

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

vorhanden sind.

Denkmalschutz:

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

2.6.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WR	reines Wohngebiet
II	zweigeschossig (max)
0,4	GRZ
0,8	GFZ
o	offene Bauweise
	(nur Einzel- und Doppelhäuser)

2.6.3 Bauordnungsrecht

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

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitrags- und Abgabenzustand:

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Gemäß Angaben im Ortstermin ist das Objekt vorübergehend an eine Firma zur Unterbringung von Leiharbeitern vermietet. Der Mietvertrag wurde nicht vorgelegt. Somit kann der Mietvertrag im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht berücksichtigt werden. Es wird Leerstand unterstellt. Potentielle Räumungskosten werden nicht berücksichtigt.

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, 1-seitig angebaut, 1-geschossig, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr:	ca. 1976
wesentliche Modernisierungen:	keine
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag wird hierfür nicht vorgenommen.
Außenansicht:	Klinker

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Hausanschluss, Flur, Waschen, Trocknen und Hauswirtschaft, Heizung, Tank, Hobby, Vorrat

Erdgeschoss: Halle, Gard., Kochen, Sp., Essen, Wohnen, Terrasse, Arbeitszimmer, WC

Dachgeschoss: Diele, Trocknen, Bad, Dusche, Eltern, Kind 1 und 2, Dachterrasse, 2x Gerät

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

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Ausführung: Mauerwerk massive Lichtschächte einfache Kellerfenster
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, über Dachgeschoss Holzbalken
Treppen und Treppenhaus:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton, Fliesen <u>Geschosstreppe:</u> Stahl-Holzkonstruktion Raumspartreppe in Spitzboden
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, Seitenteil aus Glas
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachsteine (Beton) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech Der Spitzboden ist einfach ausgebaut (geringe Deckenhöhe, keine Wohnfläche).

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung, Warmwasser:	ÖL-Zentralheizung Baujahr 1996 Radiatoren

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:		
EG:		Fliesen, Wohnzimmer Estrich
DG		Laminat, Bad Fliesen
Wandbekleidungen:		Putz
Deckenbekleidungen:		Putz
Fenster:		Aluminiumfenster mit Isolierverglasung Rollläden aus Kunststoff
Türen:		<u>Zimmertüren</u> : Metallzargen mit Holztüren
<u>WC EG</u>	Ausstattung:	Hänge-WC, Waschbecken
	Elementfarbe:	weiß
	Bodenfliesen:	braun
	Wandfliesen:	grau
	Fliesenhöhe (ca.):	halbhoch
<u>Bad DG</u>	Ausstattung:	Stand-WC, Waschbecken, Dusche
	Elementfarbe:	weiß
	Bodenfliesen:	braun
	Wandfliesen:	braun
	Fliesenhöhe (ca.):	türhoch
<u>Bad II DG</u>	Ausstattung:	Hänge-WC, Waschbecken
	Elementfarbe:	weiß
	Bodenfliesen:	ohne
	Wandfliesen:	weiß
	Fliesenhöhe (ca.):	türhoch
	Anmerkung:	Baustelle

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, Dachterrasse (ohne Belag, ohne Geländer)
besondere Einrichtungen:	Kamin (altersbedingt ohne gesonderten Wertansatz)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden und Baumängel):	Alterstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungs- bzw. Einzugsrenovierungsarbeiten fallen, werden hier nicht berücksichtigt.

Die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Zu beachten ist, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag 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.

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

- Fassade schadhaft (erhebliche Feuchtigkeitsschäden)
- Fenster schadhaft
- Keller mit Feuchtigkeitsschäden
- Leitungsschäden (Wasser, Heizung)
- Bäder schadhaft (1 Bad nicht nutzbar, 2. Bad mit Fliesenschäden)
- Innenausbau weitgehend einfach und veraltet, teilweise schadhaft
- Kelleraußentreppe erheblich schadhaft
- Kellerlichtschächte teilweise schadhaft

Allgemeinbeurteilung:

Das Objekt befindet sich in einem dem Baujahr und der Nutzung entsprechend einfachen und stark vernachlässigten Zustand (Instandhaltungsstau, Unterhaltungsbesonderheiten, vgl. oben). Im Rahmen dieser Gutachtenerstellung wird davon ausgegangen, dass ein durchschnittlicher Käufer vor Bezug oder Vermietung des Objekts eine durchgreifende Sanierung und Modernisierung durchführen wird.

3.3 Nebengebäude

Einzelgarage, massiv, Stahlschwinger, Fenster und Tür zum Garten, Fassade mit Feuchtigkeitsschäden, Innenausbau einfach, potentieller Überbau

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse (Fliesen entfernt, erheblich schadhaf), Garten 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 Bewertungsobjekts (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

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

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung). Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die

wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.1.2 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 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 **340,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. 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)	=	450 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	465 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 340,00 €/m²	*
Fläche	× 465 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 158.100,00 € <u>rd. 158.000,00 €</u>	

*: Der Bodenrichtwert wird für das Bewertungsgrundstück als marktgerecht eingeschätzt.

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 insgesamt **158.000,00 €**.

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 Wertermittlungstichtag 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
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	865,00 €/m ² BGF	365,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	389,00 m ²	22,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	12.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	348.485,00 €	8.030,00 €
Baupreisindex (BPI) 04.12.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	660.727,56 €	15.224,88 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	660.727,56 €	15.224,88 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		60 Jahre	60 Jahre
• prozentual		25,00 %	25,00 %
• Faktor	x	0,75	0,75
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	495.545,67 €	11.418,66 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		506.964,33 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	30.417,86 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	537.382,19 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	158.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	695.382,19 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	695.382,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	300.000,00 €
Sachwert	=	395.382,19 €
	rd.	395.000,00 €

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. Die Berechnung weicht modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Bezeichnung	Wertansatz
Besondere Bauteile	
Kelleraußentreppe, Dachterrasse (mit Seitenkammern)	12.000,00 €
Summe	12.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

Das 1976 errichtete Gebäude wurde modernisiert bzw. zeitnah durchzuführende Sanierungen / Modernisierungen werden unterstellt. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die unterstellten Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 18 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 18 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1976 = 49 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 49 Jahre =) 31 Jahren
- und aufgrund des unterstellten Modernisierungsgrads "umfassend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 60 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2005.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Schäden, Instandhaltungs- und Modernisierungstau, pauschal rd.	-300.000 €

Die Wertbeeinflussung für die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden/Baumängel) und evtl. zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen für erforderliche (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen wurden nur überschlägig* berücksichtigt. Die angesetzte Wertbeeinflussung soll den potentiellen Einfluss auf den Verkehrswert aus Sicht eines durchschnittlichen Marktteilnehmers unter Berücksichtigung der Gesamtgegebenheiten widerspiegeln und ist daher nicht als Grundlage bzw. Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet.

Anmerkung*:

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Werte in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Für vertiefende Untersuchungen und eine fachgerechte Bauplanung mit Ausschreibung von Leistungen und Bewertung von Angeboten sind entsprechende Sonderfachleute (Architekten, Ingenieure, Planer) zu beauftragen.

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 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 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 Vergleichswertermittlung

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

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassung
Immobilienrichtwert (IRW)	3.300,00 €		
Gemeinde	Dormagen		
IRW-Nr.	50008		
Stichtag	01.01.2025	04.12.2025	1,000
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,000
ergänzende Gebäudeart	DHH	DHH	1,000
Baujahr	1970	1976	1,032
Wohnfläche (m ²)	130	192	0,986
Keller	vorhanden	vorhanden	1,000
Ausstattungs-kategorie	einfach - mittel	mittel - gehoben	1,000
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,000
Immisionen	lagetypisch	lagetypisch	1,000
		Umrechnungskoeffizient	1,018
angepasster IRW	3.359 €		
Wohnfläche	192		
vorläufiger Vergleichswert	644.928,00 €		
Zuschlag	- €		
Abschläge	- €		
	300.000,00 €	bog	
Vergleichswert	344.928,00 €		

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **345.000,00 €** ermittelt.

Anmerkung: Die oben dargestellte Vergleichswertermittlung ermöglicht keine hinreichende Berücksichtigung der unterstellten Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahmen. Sofern man das Verfahren hilfsweise mit dem fiktiven Baujahr aus dem Sachwertverfahren berechnet (2005), ergibt sich ein Vergleichswert von rd. 456.000 €.

4.4.3 Erläuterungen zu den weiteren Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Immobilienrichtwert (Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser)

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 Orientierungswert. Erst wenn in einem Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses sachverständige Einschätzungen vorgenommen werden, können die Immobilienrichtwerte die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren sein. Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives, bebautes Ein- / Zweifamilienhausgrundstück. Das

Lagemerkmal des jeweiligen Immobilienrichtwertgrundstücks wird durch die Position der Wertzahl visualisiert.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben und beinhalten Gebäude einschließlich Grund und Boden
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beziehen sich auf Objekte mit Unterkellerung und einer Garage sowie ohne signifikante Immissionen und ohne ein bestehendes Mietverhältnis
- beziehen sich auf ein sog. Normobjekt mit einer der Gebäudeart zugeordneten typische Wohnfläche und Grundstücksgröße, einer mittleren Ausstattung (Altbauten vor 1970 wurden zwischen-zeitlich modernisiert), bei normalem baulichen Zustand
- sind nur innerhalb des Modells des örtlichen Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden.

Darüber hinaus können weitere Merkmale bei der Wertfindung einen Einfluss haben, wie z.B. der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wege- und Leitungsrechte, Baulasten, besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten u.a.m. Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser bildet das zonale typische Lageniveau einer Gemeinde ab und wird im Wesentlichen beeinflusst durch Gebäudeart, Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung, und Grundstücksgröße. Weitere Anpassungen können sachverständig mit Hilfe der darüber hinaus veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten erfolgen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss hat Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 aus Kaufpreisen der letzten fünf Jahren lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Anpassungsfaktoren sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse aus 5 zurückliegenden Jahren mit über 2.200 Kauffällen für Ein-/Zweifamilienhäuser ermittelt und berücksichtigt. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Innerhalb der Umrechnungstabellen kann interpoliert werden.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde aus der Bauakte der Stadtverwaltung entnommen und überschlägig um zwei ausgebaute bzw. ausbaubare Räume im DG ergänzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

vgl. im Sachwertverfahren

5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **395.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **345.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 mit rd.

395.000 €

geschätzt.

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

Kaarst, den 15. Januar 2026

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 Wertermittlungstichtag gültigen Fassung.)

BauGB: Baugesetzbuch

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

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

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

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

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

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

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

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

6.3 Verwendete fachspezifische Software

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

7 Verzeichnis der Anlagen

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

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