

Uwe Singelstein

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien ZIS Sprengnetter Zert (S)
akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17024
DakKS-Reg.-Nr. D-ZP-16061-01-01

Uwe Singelstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

An das
Amtsgericht Neuss
Abt.: 30 (K)
Breite Straße 48

Holtroper Strasse 19
50181 Bedburg

Telefon: 02272/ 40 75 666
Telefax: 02272/ 40 75 665
Internet: www.sv-singelstein.de
eMail: info@sv-singelstein.de

41460 Neuss

Datum: 05.04.2024
Az.: **G-125a-23-30 K 19/23**
Aktenzeichen des Amtsgerichts:
30 K 19/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 41464 Neuss-Stadionviertel, Maastrichter Straße 39



Der **Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum Stichtag
05.01.2024 (Tag des Ortstermins) ermittelt mit rd.

671.000 €

in Worten: sechshunderteinundsiebzigtausend Euro

*Diese Internetversion des Gutachtens enthält nur die wesentlichen Daten.
Sie ist in allen Teilen lediglich ein Auszug des Komplettgutachtens;
die Formatierung weicht von der des Originals ab;
Die vollständige Version können Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Neuss einsehen.*

1 Zusammenfassung

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Grundstück, 276 m² groß, Normaleigentum, bebaut mit einem Einfamilienhaus, einseitig angebaut (Reihenendhaus), eingeschossig, Walm-/Satteldach, nicht ausgebaut, voll unterkellert (teilweise zu Wohnraum ausgebaut).

Das Einfamilienhaus ist aufgeteilt wie folgt:

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Wohnen/Essen, Küche, 2 Kinderzimmer, Wannenbad, WC, Diele/ Flur, überdachte Terrasse.

Wohnfläche im Erdgeschoss: ca. 111,25 m².

Kellergeschoss:

Schlafzimmer, Duschbad, Flur.

Wohnfläche im Kellergeschoss: ca. 43,25 m².

Wohnfläche gesamt: ca. 154,5 m².

Nutzfläche:

Kellergeschoss (Hausanschlussraum, Waschküche / Heizungsraum, 3 Kellerräume, Flur): ca. 63,75 m².

Siehe auch Massenaufstellung (Anlage 6).

Baujahr: ca. 1994, gemäß Folgerungen aus der Bauakte.

1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung

- Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Sonstige Angaben zur den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

• **Baulasten:**

Es ist eine Vereinigungsbaulast für die Flurstücke 1464 und 1445 (Gemarkung Neuss, Flur 39) eingetragen.

Die Eintragung legitimiert im Hinblick auf bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Umstände die Bebauung der Grundstücke des hier in Rede stehenden Baugebiets in der vorherrschenden Form.

Sie hat keine weiteren Auswirkungen auf den Verkehrswert der Grundstücke (in der Zwangsversteigerung).

Eine (öffentlich-rechtliche) Baulast ist die rechtsverbindliche Erklärung eines Grundstückseigentümers und damit öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber einer Behörde, ein Tun, Dulden oder Unterlassen auf seinem Grundstück vorzunehmen (soweit Rechtsvorschriften eine diesbezügliche Regelung nicht bereits treffen). Sie sind grundstücksbezogen und gelten damit auch gegenüber dem Rechtsnachfolger (wie etwa dem Neueigentümer eines durch Baulast belasteten Grundstücks)¹.

¹ Baulasten sind grundstücksbezogen und gelten damit auch gegenüber dem Rechtsnachfolger (wie etwa dem Neueigentümer

- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:**

Ein Erschließungsbeitrag sowie ein Kanalanschlussbeitrag wurden noch nicht festgesetzt. Eine Vorausleistung auf den Erschließungsbeitrag wurde noch nicht gefordert/gezahlt. Der Erlass des Gebührenbescheids ist für die Wertermittlung jederzeit zu unterstellen. Das Grundstück ist dementsprechend beitragspflichtig.

Es wird eine durchschnittliche Beitragshöhe i. H. v. 60,- €/m² / Grundstückfläche auf der Grundlage von Erfahrungswerten (das Bauverwaltungsamt konnte keine näheren Angaben machen) sowie unter Berücksichtigung der festgestellten Erschließungsanlagen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zurückgestellt.

- **Wohnungsbindung:**

Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden

- **Altlasten:**

Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.

- **Begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:**

keine

- **Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB:**

Es ist zum Stichtag augenscheinlich kein verwertbares Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB bzw. § 55 ZVG vorhanden.

- **Gewerbe:**

Auf dem Grundstück ist zum Stichtag soweit bekannt kein Gewerbe angemeldet.

- **Mietsituation:**

Das Objekt ist zum Stichtag durch die Antragstellerin eigengenutzt.

eines durch Baulast belasteten Grundstücks).

Sämtliche Baulasten sind für den Grundstückseigentümer verpflichtend und unwiderruflich. Lediglich die Bauaufsichtsbehörde kann die Baulast im Falle der Obsoleszenz löschen.

Baulasten berechtigen ihrer öffentlich-rechtlichen Natur gemäß jedoch nur die Bauaufsichtsbehörde, aus dieser heraus Maßnahmen gegen den Grundstückseigentümer vorzunehmen; private Nachbargrundstückseigentümer, die von dieser durch bloßen Rechtsreflex profitieren, haben aus der Baulast keine Ansprüche gegenüber dem Eigentümer des belasteten Grundstücks – sie können daher nur auf ein behördliches Einschreiten drängen, sobald der Grundstückseigentümer seinen öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen aus der Baulast nicht nachkommt. Für einen Direktanspruch des Nachbarn gegen den Grundstückseigentümer bedarf es der Grunddienstbarkeit.

Gewährleistungsrechte sind einschlägig, soweit kein Gewährleistungsausschluss vereinbart worden ist – die Baulast stellt einen sog. Sachmangel gem. § 434 BGB dar, der zu den in § 437 BGB normierten Maßnahmen berechtigt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Deckblätter	1-3
Inhaltsverzeichnis	4-5

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung.....	<u>2</u>
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....	<u>2</u>
1.2	Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung.....	<u>2</u>
2	Allgemeine Angaben.....	<u>6</u>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	<u>6</u>
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	<u>6</u>
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	<u>8</u>
3.1	Lage.....	<u>8</u>
3.1.1	Großräumige Lage.....	<u>8</u>
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	<u>8</u>
3.1.3	Sonstige Lagedetails.....	<u>9</u>
3.2	Gestalt und Form.....	<u>10</u>
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	<u>10</u>
3.4	Privatrechtliche Situation.....	<u>11</u>
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	<u>12</u>
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	<u>12</u>
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	<u>13</u>
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	<u>13</u>
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	<u>13</u>
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	<u>14</u>
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	<u>14</u>
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	<u>15</u>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	<u>15</u>
4.2	Einfamilienhaus.....	<u>15</u>
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	<u>15</u>
4.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	<u>16</u>
4.3.1	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	<u>17</u>
4.3.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	<u>17</u>
4.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	<u>18</u>
4.4.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	<u>18</u>
4.4.2	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	<u>21</u>
4.5	Nebengebäude.....	<u>21</u>
4.6	Außenanlagen.....	<u>21</u>
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	<u>22</u>
5.1	Grundstücksdaten.....	<u>22</u>
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	<u>22</u>
5.3	Bodenwertermittlung.....	<u>22</u>
5.4	Sachwertermittlung.....	<u>22</u>
5.5	Ertragswertermittlung.....	<u>22</u>
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	<u>23</u>

5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	23
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	23
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	23
5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	24
5.6.5	Verkehrswert.....	25
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	27
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	27
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	28
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	28
7	Verzeichnis der Anlagen.....	29
7.1	Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 05.01.2024.....	30
7.1.1	Außenaufnahmen:.....	30

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus).
Objektadresse:	Maastrichter Straße 39 41464 Neuss-Stadionviertel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neuss, Blatt 9347A, lfd. Nr. 1.
Katasterangaben:	Gemarkung Neuss, Flur 39, Flurstück 1464 (276 m ²).

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichts Neuss vom 23.11.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	05.01.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	05.01.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 05.01.2024 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte, mit Ausnahme des Kinderzimmers 1 im Erdgeschoss, ohne Einschränkung in Augenschein genommen werden. Hinweis: Sollten Teilflächen von Räumen oder Freiflächen nicht vollumfänglich einsehbar gewesen sein (verstellt oder verdeckt), wird ein den übrigen Bereichen entsprechender Zustand unterstellt. Für nicht einsehbare Bereiche einzelner Bauteile (wie z. B. der Aufbau der Dachhaut, der konstruktive Aufbau der Gebäudedecken- und Wände, die Abdichtung der Nassräume o. ä.) wird ein objektart- und baualtersüblicher Zustand unterstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Antragstellerin mit Begleiter / Dolmetscher sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiterin

Eigentümer:

>nur im Originalgutachten<

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 04.12.2023
- Grundbuchauszug vom 23.11.2023
- Auskunft über Denkmalschutz vom 14.02.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.12.2023
- Auskünfte des Bauordnungsamts Neuss
- Auskünfte des Bauplanungsamts der Stadt Neuss
- Wohnungsbindungsauskunft vom 04.12.2023
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 04.12.2023
- Auskünfte bzgl. Erschließungsbeiträge sowie Kanalkataster vom 05.12.2023
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Neuss
- Geoport-Datenauskunft vom 13.02.2024
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht der Stadt Neuss
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht NRW
- Planunterlagen aus der Bauakte der Stadtverwaltung Neuss, vom 19.12.2023
- Auskünfte der Antragstellerin während des Ortstermins am 05.01.2024

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Neuss (ca. 161.500 Einwohner); Stadtteil Stadionviertel (ca. 10.400 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Düsseldorf, Köln (ca. 10; 40 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 10 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 9, B 477 (ca. 7; 3 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 57, Neuss-Büttgen; A 46, Kreuz Neuss-West; (ca. 500 m; 2 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Neuss Hbf. (ca. 2 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 15 km entfernt)

Karten- und Stadtpläne sowie Luftbildaufnahmen zur näheren Übersicht können auf dem Geodatenserver des Landes NRW eingesehen werden. (www.geoserver.nrw.de)
Drucklizenzierte Karten zur Lageübersicht finden Sie in Anlage 05 dieses Gutachtens

3.1.2 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene, I-II- geschossige Bauweise;
Beeinträchtigungen:	Keine.
Topografie:	Eben; Garten mit Westausrichtung / Südwestausrichtung
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsgrundstück ist im Westen des Stadtteils Stadionviertel gelegen; die Entfernung zum Stadtzentrum Neuss beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle)

befinden sich in fußläufiger Entfernung.
Verwaltung (Stadtverwaltung) in Neuss-Zentrum,
ca. 2 km entfernt.
In (Wert)Relation zur Durchschnittslage im
Stadtgebiet Neuss ist die Lage als mittlere bis
tendenziell gute Wohnlage zu klassifizieren. Als
Geschäftslage ist die Lage nicht geeignet.

3.1.3 Sonstige Lagedetails²

Neuss liegt am linken Niederrhein auf einer Niederterrasse gegenüber von Düsseldorf, an der Mündung der Erft in den Rhein. Die höchste Erhebung im Stadtgebiet befindet sich in der Nähe des Stadtteils Holzheim und beträgt 67,5 m, die tiefste Stelle befindet sich im Bereich der südlichen Stadtgrenze und beträgt 30 m über NN. Die größte Ausdehnung des Stadtgebiets beträgt in Nord-Süd-Richtung 13,2 km und in West-Ost-Richtung 12,8 km. Auch wenn Neuss grundsätzlich am Ostrand des Rhein-Kreises Neuss liegt, befindet sich auch der geographische Mittelpunkt des Kreises noch innerhalb des Stadtgebietes von Neuss (bei Gut Hombroich).

Folgende Städte und Gemeinden grenzen an die Stadt Neuss. Düsseldorf (kreisfreie Stadt) sowie Dormagen, Grevenbroich, Korschenbroich, Kaarst und Meerbusch (alle Rhein-Kreis Neuss)

Die Neusser Wirtschaft wird geprägt von der Industrie am Neusser Hafen, verarbeitendem Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe. Seit 2003 werden die Häfen Neuss und Düsseldorf von einer gemeinsamen Gesellschaft mit Sitz in Neuss verwaltet. Außer im Hafen gibt es größere Gewerbegebiete im nahen Hammfeld sowie im Süden der Stadt (Taubental).

In der Neusser Wirtschaft spielen Eisen-, Aluminium- und Papierverarbeitung eine große Rolle. Auch die Lebensmittelindustrie ist hier vertreten. Ein zunehmend stärkeres Gewicht bekamen in den letzten Jahrzehnten die Bereiche Technologie, Logistik und Handel. Ebenso für den Wirtschaftsstandort Neuss spricht die gute Anbindung an das Luftdrehkreuz Flughafen Düsseldorf International sowie den zur Zeit nicht in den Linienflugverkehr eingebundenen, aber von Privatmaschinen angeflogenen Flughafen Mönchengladbach. Im Jahr 2005 betrug die durchschnittliche Kaufkraft der Neusser Bürger 116 % des Bundesdurchschnitts. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2010 bei 8,1 % (6.434).

Durch das Stadtgebiet von Neuss führt in nordsüdlicher Richtung die A 57 (Köln-Nimwegen), die sich im Westen und Süden der Stadt mit der A 46 kreuzt. Im Norden bildet die A 52 Mönchengladbach-Düsseldorf die Stadtgrenze. Der Hauptbahnhof Neuss liegt sowohl an der Bahnstrecke Mönchengladbach-Düsseldorf als auch an der linksniederrheinischen Strecke Nimwegen-Krefeld-Neuss-Köln. Die frühere Bedeutung von Neuss als Eisenbahnknotenpunkt ist nach der Aufgabe des Personenfernverkehrs, von einem ICE-Zug nach Berlin pro Woche abgesehen, und der Schließung des Rangierbahnhofs im teilweise zurückgebauten Güterbahnhof zurückgegangen. Den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedienen zahlreiche Buslinien der Stadtwerke Neuss sowie die Stadtbahn U75 und die Straßenbahnlinien 704 (zeitweise) und 709 der Rheinbahn. Pläne, die Linie 709 zugunsten einer reinen Fußgängerzone aus dem Hauptstraßenzug zu verlegen, wurden 1997 und 2007 mittels Bürgervoten verworfen. Neuss ist umfassend an das S-Bahn-Netz angeschlossen.

Der Neusser Rheinhafen mit einem Güterumschlag von etwa 5 Millionen Tonnen pro Jahr ist der südlichste Rheinhafen, der nicht nur von Binnenschiffen, sondern auch von Küstenmotorschiffen angelaufen werden kann.

Die Stadt hat ein breites Spektrum an allgemeinbildenden und beruflichen Schulen, darunter 29 Grundschulen, fünf Hauptschulen, fünf Realschulen, sechs Gymnasien, darunter das Marie-Curie-Gymnasium Neuss, zwei Gesamtschulen und zwei Sonderschulen. Zusätzlich befindet sich am Konrad-Adenauer-Ring die Internationale Schule am Rhein. Weiterhin gibt es mit der Neusser Privatschule eine Ergänzungsschule nach NRW-Landesrecht.

Das **Stadionviertel** ist ein nördlicher Stadtteil von Neuss und liegt direkt am Stadtkern, rund 2 km südwestlich der Neusser Innenstadt. Mit einer Fläche von 3,34 km² ist das Stadionviertel der größte Stadtteil des Neusser Stadtkerns. Im Norden grenzt das Stadionviertel an die Furth, im Nordwesten an die Morgensternsheide, im Westen an Westfeld, im Süden an Reuschenberg, im Südosten an Pomona und im Osten an das Dreikönigenviertel. Im Westen wird das Stadionviertel durch den in der Zeit Napoleons errichteten Nordkanal begrenzt. In Statistiken wird Westfeld aufgrund der geringen Bevölkerungsanzahl oft zum Stadionviertel gezählt. Ebenso werden die Bezirke Innenstadt und Hafengebiet, Furth-Mitte und Morgensternsheide sowie Hoisten und Speck / Wehl / Helpenstein zusammengefasst. Der Neusser Stadtwald im Westen erstreckt sich über das Stadionviertel, Westfeld und Morgensternsheide. Obwohl Neuss zu den ältesten Städten Deutschlands zählt, ist das Stadionviertel noch recht jung. Die Besiedlung des Gebietes des heutigen Stadionviertels begann zwischen dem 19. Jahrhundert und den Zwanziger

² entnommen und adaptiert aus den Internetseiten der Stadt Neuss und Wikipedia, für fehlerhafte Angaben wird keine Haftung übernommen

Jahren. Neben dem Kinderheim St. Anna gab es nur wenige Wohngebäude. Bei dem größten Teil der Region handelte es sich um Grünflächen. Ein Bevölkerungswachstum machte sich bemerkbar, als nach dem Ersten Weltkrieg Häuser für die belgischen Besatzer errichtet wurden. Der Autoverkehr kann über die Rheydter Straße den Autobahnzubringer auf die A 57 benutzen, die nach Norden in Richtung Krefeld und nach Süden in Richtung Köln verläuft. Über die A 57 hat man Anschluss an die A 46 nach Grevenbroich und Jüchen sowie an die A 52 nach Mönchengladbach über Kaarst. Die räumliche Grenze des Stadionviertels wird durch die A 57 im Westen, eine im Osten des Stadionviertels von Nord nach Süd bis zum Neusser Hauptbahnhof sowie eine nördlich gelegene von Ost nach West verlaufende Eisenbahnstrecke und dem an Morgensternsheide grenzenden Eselspfad gebildet. Das nördlichste Wohngebiet ist die Siedlung an der Klever Straße. Das Stadionviertel hat ein breites Spektrum an allgemeinbildenden, erzieherischen sowie medizinisch versorgenden Einrichtungen.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

mittlere Grundstücksbreite:

ca. 15 m;

mittlere Grundstückstiefe:

ca. 15 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 276 m²;

Bemerkungen:

regelmäßige trapezförmige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße; Straße mit geringem Anliegerverkehrsaufkommen

Straßenausbau:

voll und verkehrsberuhigt ausgebaut, Gehwege tlw. vorhanden; Fahrbahn aus Betonsteinpflaster; Parkmöglichkeiten eingeschränkt vorhanden

Bewertungsrelevante Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (Reihenendhaus); eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; der höchste jemals gemessene Grundwasserstand am Grundstück betrug (seit 1954) ca. 35,30 m über N.N.

Die Kellersohle des Bewertungsobjekts liegt auf einer Höhe von ca. 35,6 m über N.N (Unterkante Bodenplatte).

Das Bewertungsgrundstück ist auf Basis dieser Recherchen unter Berücksichtigung der

Objektkonstruktion grundsätzlich als nicht gefährdet einzustufen.

Eine endgültige Aussage kann aber nicht Gegenstand dieser Wertermittlung sein. Mögliche Abweichungen zur vorliegenden Wertermittlung sind somit gegebenenfalls zusätzlich zu berücksichtigen.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 04.12.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

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

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 23.11.2023 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Neuss, Blatt 9347A keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Es besteht lediglich folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 1, die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet, eingetragen am 11.08.2023.

Anmerkung:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht.

Etwaige belastende Eintragungen sind nicht vorhanden.

Des Weiteren wären sie bei dieser Wertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert erfolgt. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind/sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Herschvermerke:

(Hinweise auf) Herschvermerke sind soweit bekannt/erkennbar nicht vorhanden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs-

und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Aktenlage und Auskunft der Stadtverwaltung sowie des Eigentümers augenscheinlich und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen (Bodenproben, etc.) angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt.

Im Baulastenverzeichnis ist folgende Eintragung vorhanden:

- Vereinigungsbulast (die Grundstücke, Gemarkung Neuss, Flur 39, Flurstücke 1464 und 1445 bilden baurechtlich eine untrennbare Einheit).

Die Eintragung gewährleistet in bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Hinsicht die Grundstücksbebauung in der vorherrschenden Form. Des Weiteren verursacht sie in der Regel keine zivil- bzw. eigentumsrechtliche Beschränkungen oder gar Veräußerungsbeschränkungen o. ä.. Nutzungsregelungen sind ebenfalls nicht eingeschlossen. Hierzu ist regelmäßig die Eintragung einer Grunddienstbarkeit in Abt. II des Grundbuchs des betreffenden Grundstücks notwendig.

Die Baulast hat keine weiteren Auswirkungen auf den Verkehrswert des hier in Rede stehenden Grundstücks in der Zwangsversteigerung.

Vielmehr ist die Baulast eine öffentlich-rechtliche Erklärung eines Grundstückseigentümers und damit öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber einer Behörde, ein Tun, Dulden oder Unterlassen auf seinem Grundstück vorzunehmen (soweit Rechtsvorschriften eine diesbezügliche Regelung nicht bereits treffen³).

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht gemäß
Onlinerecherche nicht.

³ Baulasten sind grundstücksbezogen und gelten damit auch gegenüber dem Rechtsnachfolger (wie etwa dem Neueigentümer eines durch Baulast belasteten Grundstücks).

Sämtliche Baulasten sind für den Grundstückseigentümer verpflichtend und unwiderruflich. Lediglich die Bauaufsichtsbehörde kann die Baulast im Falle der Obsoleszenz löschen.

Baulasten berechtigen ihrer öffentlich-rechtlichen Natur gemäß jedoch nur die Bauaufsichtsbehörde, aus dieser heraus Maßnahmen gegen den Grundstückseigentümer vorzunehmen; private Nachbargrundstückseigentümer, die von dieser durch bloßen Rechtsreflex profitieren, haben aus der Baulast keine Ansprüche gegenüber dem Eigentümer des belasteten Grundstücks – sie können daher nur auf ein behördliches Einschreiten drängen, sobald der Grundstückseigentümer seinen öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen aus der Baulast nicht nachkommt. Für einen Direktanspruch des Nachbarn gegen den Grundstückseigentümer bedarf es der Grunddienstbarkeit.

Gewährleistungsrechte sind einschlägig, soweit kein Gewährleistungsausschluss vereinbart worden ist – die Baulast stellt einen sog. Sachmangel gem. § 434 BGB dar, der zu den in § 437 BGB normierten Maßnahmen berechtigt.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für das Bewertungsobjekt trifft der örtliche
Bebauungsplan Nr. 201 der Stadt Neuss
folgende Festsetzungen:

WR = Reines Wohngebiet;
I = 1 Vollgeschoss (max.);
GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,6 (Geschoßflächenzahl);
b = besondere Bauweise;
FD = Flachdach

Die textlichen Festsetzungen sind zusätzlich zu
beachten.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens (i. S. vorliegender Planunterlagen) durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens (soweit augenscheinlich erkennbar) mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Erstellung der baulichen Anlagen kann im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht vollumfänglich geprüft werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die seinerzeit gültigen Vorschriften bei der Errichtung, bei Nutzungsänderungen bzw. baulichen Änderungen der baulichen Anlagen eingehalten wurden.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Ein Erschließungsbeitrag sowie ein Kanalanschlussbeitrag wurden noch nicht festgesetzt. Eine Vorausleistung auf den Erschließungsbeitrag wurde noch nicht

gefordert/gezahlt. Der Erlass des Gebührenbescheids ist für die Wertermittlung jederzeit zu unterstellen. Das Grundstück ist dementsprechend beitragspflichtig.

Es wird eine ortsübliche / regional durchschnittliche Beitragshöhe i. H. v. 60,- €/m² / Grundstückfläche auf der Grundlage von Erfahrungswerten (das Bauverwaltungsamt konnte keine näheren Angaben machen) sowie unter Berücksichtigung der festgestellten Erschließungsanlagen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zurückgestellt.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, tlw. schriftlich und tlw. telefonisch eingeholt. Die Aussagen beziehen sich lediglich auf den Zeitpunkt der Recherche; es wird keinerlei Haftung für chronologische Abweichungen übernommen. Die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation kann zukünftigen Veränderungen unterworfen sein. Einem potentiellen Erwerber wird deshalb empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich keine Kfz-Stellplätze.

Das Objekt ist zum Stichtag durch die Antragstellerin eigengenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Soweit augenscheinlich möglich, wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert (teilweise zu Wohnfläche ausgebaut); flach geneigtes Dach; Reihenendhaus.

Baujahr: ca. 1994 (gemäß Folgerungen aus der Bauakte)

Modernisierung: Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen (insbesondere in den letzten 20 Jahren) wurden nur in sehr geringem Umfang im Sinne üblicher Instandhaltung durchgeführt.

Zu nennen sind in diesem Zusammenhang die Erneuerung des Zentralheizungsaggregats (ca. 2020) und die Modernisierung des Gäste-WCs ca. 2019.

Die sonstige Ausstattung des Gebäudes entspricht weitgehend dem Zustand des Baujahrs (Mitte der 1990 er Jahre), erscheint aber noch (bedingt) zeitgemäß.

Die Wertermittlung wird mit dem Ziel einer möglichst hohen Ergebnisgenauigkeit insoweit möglich grundsätzlich zustandsnah durchgeführt. Konform des angewandten

	<p>Bewertungssysteme werden ausschließlich unumgängliche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen und Schadenssanierungsmaßnahmen als unmittelbar notwendig unterstellt. Dafür anfallende Kosten werden sodann bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht.</p> <p>Als Folge ergibt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Derartige fiktive Ansätze sind nicht zu berücksichtigen.</p>
Energieeffizienz:	<p>Ein Energieausweis liegt zum Stichtag nicht vor (im Zwangsversteigerungsverfahren nicht relevant).</p> <p>Im Falle einer Objektveräußerung ist die Erstellung eines Energieausweises zwingend gesetzlich vorgeschrieben.</p>
Erweiterungsmöglichkeiten:	<p>Das Grundstück ist unter Berücksichtigung des örtlichen Baurechts soweit erkennbar erschöpfend bebaut. Grundsätzlich kann eine nachhaltige Beantwortung dieser Fragestellung ausschließlich mittels einer Bauvoranfrage beantwortet werden; dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung.</p>
Außenansicht:	<p>Insgesamt Klinkerverblendung, bestehend aus rotbraunen Vormauersteinen.</p>
Barrierefreiheit:	<p>Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.</p>

4.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss (Wohnräume):

Schlafzimmer, Duschbad, Diele.

Kellergeschoss (Nutzfläche):

Hausanschlussraum, Heizungsraum / Waschküche, 3 Kellerräume, Flur.

Erdgeschoss:

Wohnen / Essen, Küche, 2 Kinderzimmer, Wannenbad, WC, Diele, überdachte Terrasse.

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

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	tragende Betonbodenplatte (gemäß Baubeschreibung)
Keller:	Mauerwerk, Porenbetonsteinmauerwerk (gemäß Baubeschreibung)
Umfassungswände:	zweischaliges Porenbetonsteinmauerwerk (gemäß Baubeschreibung), aussen Blendschale Mauerwerk;
Innenwände:	Porenbetonmauerwerk (gemäß Baubeschreibung)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	gepflegt, dem Baujahr entsprechend, Schachttreppe; <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Fliesenbelag; einfacher Handlauf aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang ansprechend und gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz <u>Dachform:</u> Mischform aus Walm- und Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum begehbar, aber ohne Ausbaupotenzial; Dachflächen soweit augenscheinlich erkennbar üblich gedämmt

4.3.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr und Kunststoffrohr, warmwasserführende Leitungen augenscheinlich in gedämmter Ausführung,
-----------------------	---

	Verbindungen und Fittings augenscheinlich tlw. verlötet sowie tlw. verpresst;
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Abflussrohre (Sammel- und Falleleitungen) aus Gusseisen (SML) und Kunststoff (HT)
Elektroinstallation:	objekt- und baualtersgemäß sehr einfache Ausstattung; je Raum ausreichend Brennstellen; je Raum ausreichend Steckdosen; übliche Beleuchtungskörper, durchschnittliche Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung mit gasförmigem Brennstoff; Baujahr ca. 2020, Gasbrennwertkessel; Thermostat-Regelung; Fußbodenheizung
Lüftung:	soweit erkennbar keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) in innenliegenden Bad/WC (soweit erkennbar)
Warmwasserversorgung:	soweit augenscheinlich erkennbar ausschließlich zentral über Heizung

4.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für die Bewertungseinheit, da die einzelnen Raumbeschreibungseinheiten überwiegend gleichartig ausgebaut sind.

Bodenbeläge:	überwiegend durchschnittliche, baujahresentsprechende mittelformatige Fliesenbeläge von mittlerer Qualität und handwerklicher Ausführung (tlw. diagonal verlegt), cottofarben / bräunliche / blaue Dekore; davon abweichend in Teilen der zu Hobbyräumen ausgebauten Flächen des Kellergeschosses durchschnittlicher Laminatbelag in ebensolcher handwerklicher Ausführung; in den Neben- und Nutzräumen des Kellergeschosses auch Betonestrich. Terrasse ist befestigt mit einer Betonterrassenplatte und keramischen Fliesen.
--------------	---

- Wandbekleidungen: glatter, einfacher Gipsputzbelag mit durchschnittlichen Tapeten (Raufaser / Papiertapeten), im Bad deckenhoch ausgeführter durchschnittlicher Fliesenbelag aus klein- bis mittelformatigen rechteckigen Wandfliesen, Zierbordüre, im Duschbad ähnliche jedoch etwas einfachere Ausführung, gleichfalls ohne Bordüre; das modernisierte Gäste-WC ist halbhoch ausgestattet mit besseren mittel- bis großformatigen rechteckigen Wandfliesen und Abschlussbordüre; in der Küche ebenfalls Tapetenbelag, außerdem Fliesenspiegel aus kleinformatigen Fliesen.
- Deckenbekleidungen: Decke insgesamt glatt verputzt oder verkleidet mit Gipskartonplatten mit / ohne üblichen Tapeten (Raufaser / Papiertapeten) und Anstrich, insgesamt zahlreiche Einbauspotbeleuchtung in verschiedenen Raumeinheiten; tlw. auch Paneelbekleidung bzw. sichtbare Betondielendecke im Kellergeschoss (Nutzräume)
- Fenster: Einfach/Verbundfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; übliche Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Klinkerrollschicht;
- Türen: Eingangstür:
Kunststofftür mit Lichtausschnitt
Zimmertüren:
einfache, glatte furnierte / folierte Türblätter (Spanholz/Sperrholztüren); übliche Schlösser und Beschläge; übliche Folien- bzw. Furnierzargen
- Sanitäre Installation: Es ist eine qualitativ und quantitativ durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz vorhanden.
Das Gebäude verfügt über:
- ein durchschnittliches ausgestattetes Wannenbad (aus dem Baujahr), ausgestattet mit weißen und blauen (Wanne) Sanitärobjekten bestehend aus eingebauter Acrylwanne, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten sowie keramischem Einzelwaschbecken mit Unterschrank
 - ein gemäß Angaben der Antragstellerin ca.

2019 modernisiertes Gäste-WC im Erdgeschoss, üblich ausgestattet mit weißen Sanitärobjekten bestehend aus wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten sowie keramischem Handwaschbecken mit Unterschrank

- ein tendenziell einfach ausgestattetes Duschbad (aus dem Baujahr) im Kellergeschoss, ausgestattet mit weißen und blauen (Wanne) Sanitärobjekten bestehend aus eingebauter Acrylwanne, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten sowie keramischem Einzelwaschbecken mit Schrankelement

besondere Einrichtungen:

Es sind keine für die Wertermittlung relevanten besonderen Einrichtungen i. S. d. ImmoWertV bzw. der WertR 2006 vorhanden. die vorhandene Terrassenmarkise wird als nicht fest verbundener Bestandteil nicht berücksichtigt.

Küchenausstattung:

Es ist eine übliche Einbauküche vorhanden, diese ist nicht in der Wertermittlung enthalten; es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung sowie das zugehörige Inventar in der Regel zur mobilen, d. h. mitnahmefähigen Ausstattung des Objekts gehört und gerade deshalb nicht in die Wertermittlung mit einbezogen wird. Auf eine Beschreibung der Einbauten wird ebenso verzichtet. Insbesondere wird diesbezüglich auf die durch das OLG Düsseldorf festgestellte landschaftliche Verkehrsanschauung in Nordrhein-Westfalen verwiesen, die den vor genannten Bewertungsgrundsatz belegt.

Bauschäden und Baumängel:

keine wesentlichen erkennbar; siehe bezüglich geringer Mängel tabellarische Auflistung und Erläuterungen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Grundrissgestaltung:

insgesamt zweckmäßig und ansprechend aufgeteilt; das Hauptbad des Einfamilienhauses ist jedoch innenliegend; im Hinblick auf modellkonforme Anwendung der Wertermittlungsverfahren ist daher ein Wertabschlag in Ansatz zu bringen; der Ansatz erfolgt im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale;

wirtschaftliche Wertminderungen: Wirtschaftliche Wertminderung um 30 % der relativen Miete auf die betroffene Fläche des Bads wegen ausschließlich innenliegender Sanitärräume; die v.g. Nachteile werden als kapitalisierte Mindermiete bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht, siehe Seite 37.

4.4.2 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, überdachte Terrasse

Besonnung und Belichtung: ausreichend

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche / konstruktive Zustand erscheint dem Gebäudealter entsprechend substantiell durchschnittlich und altersgerecht.
Ein erhöhter Unterhaltungsstau / Renovierungsbedarf besteht gemäß augenscheinlicher Feststellungen nicht.

4.5 Nebengebäude

Es sind keine weiteren Nebengebäude mit Werteeinfluss vorhanden.

4.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41464 Neuss-Stadionviertel, Maastrichter Straße 39 zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Neuss	9347A	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Neuss	39	1464	276 m ²	

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.3 Bodenwertermittlung

5.4 Sachwertermittlung

5.5 Ertragswertermittlung

>Vorgenanntes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare 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:

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

5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vorrangig als Eigennutzungsobjekt erworben, hinsichtlich der Objektart- und Größe sind auch Renditeaspekte zu berücksichtigen.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition sowie gemäß zuvor erwähnter Objektstruktur auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse.

Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung.

Das Ertragswertverfahren wurde deshalb nachrangig mit entsprechender Gewichtung angewendet.

5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **675.000,00 €**
und
der **Ertragswert** mit rd. **656.000,00 €**
ermittelt.

5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,25 (a) beigemessen.

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,0 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,25 (a) \times 1,0 (b) = 0,25$

und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,0 (c) \times 1,0 (d) = 1,0$.

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

$[675.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 656.000,00 \text{ €} \times 0,25] \div 1,25 = \text{rd. } 671.000,00 \text{ €}$.

5.6.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich gleichermaßen am Sach- und Ertragswert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **675.000,- €** ermittelt.
Der zur ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **656.000,- €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41464 Neuss-Stadionviertel, Maastrichter Straße 39

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Neuss	9347A	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Neuss	39	1464	276 m ²	

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2024 mit rd.

671.000 €

in Worten: sechshunderteinundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

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

Bedburg, den 05. April 2024

.....
Uwe Singelstein

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger

für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien ZIS Sprengnetter Zert (S)

akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17024 : DakKS-Reg.-Nr. D-ZP-16061-01-01

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

Weitere Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Siehe nächste Seite.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

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. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Hinweis zur globalen Pandemie / Ukraine Krise

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Ähnliches gilt für die aktuelle „Ukraine Krise“, deren weiterer Verlauf nicht abzusehen erscheint.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar.

Trotz dieser genannten Einflüsse ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungstichtag weiterhin möglich.

Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 / Ukraine Krise getroffen werden.

Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 / Ukraine Krise auf die regionalen Immobilienmärkte haben werden, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen.

Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

1 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.7 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

DIN 277, Ausgabe Juni 1987

Norm für die Berechnung der Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken oder von Teilen von Bauwerken.

5.8 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, Version in der aktuellen Fassung
- [4] BKI Baukosten, Kennwerte für Gebäude in der aktuellen Fassung
- [5] Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken in der aktuellen Fassung
- [6] Gerady, Möckel, Troff; Praxis der Grundstücksbewertung in der aktuellen Fassung
- [7] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel; Baukosten für Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung in der aktuellen Fassung
- [8] Plümecke, Preisermittlung für Bauarbeiten, Auflage in der aktuellen Fassung

5.9 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa, 36.24.1.0" (Stand März 2024, Lizenznehmer Singelstein) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000

Anlage 5: Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Anlage 6: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen

Anlage 7: Fotoübersichtsplan nur Außenaufnahmen

Anlage 8: Farbaufnahmen

Anlage 9: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

>Anlagen aus urheberrechtlichen Gründen sowie zum Schutz von Persönlichkeitsrechten überwiegend nur im Originalgutachten<

6.1 Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 05.01.2024

6.1.1 Außenaufnahmen:



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsjekts aus Nord



Bild 2: Gartenansicht des Einfamilienhauses aus West



Bild 3: Ansicht des Bewertungsobjekts aus Süd



Bild 4: Blick in die Zuwegung in Richtung Nord



Bild 5: Blick in die Zuwegung in Richtung West



Bild 6: Blick in die Maastrichter Straße Richtung in Richtung Nordwest