

Uwe Singelstein

Gemäß DIN/EN 17024 zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien (ZIS Sprengnetter Zert (S))
akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17024
DakS-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

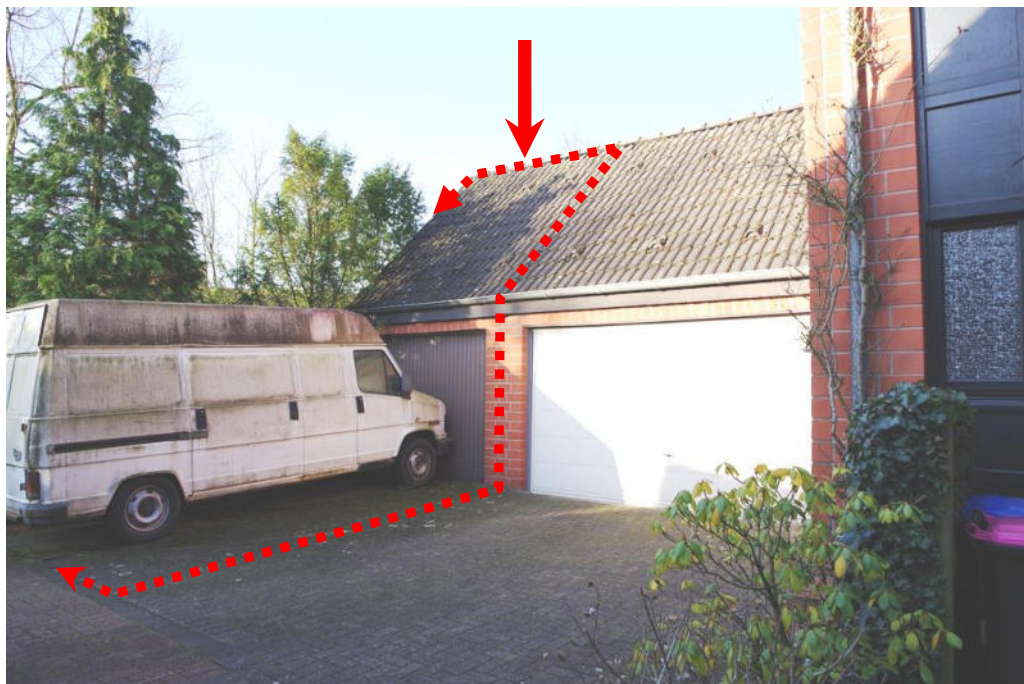
Telefon: 02272/ 40 75 666
Telefax: 02272/ 40 75 665
Internet: www.sv-singelstein.de
eMail: info@sv-singelstein.de

41460 Neuss

Datum: 18.05.2026
Az.: **G-37b-26-30 K 28/25**
Aktenzeichen des Amtsgerichts:
30 K 28/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer **Garage** bebaute Grundstück
in 41469 Neuss-Erfttal, Parisstraße



Der **aufgrund nicht ermöglichter Objektinnenbesichtigung um einen Risikoabschlag von 10 % geminderte Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum Stichtag 27.02.2026 (Tag des Ortstermins) ermittelt mit **rd. 20.000 € (in Worten: zwanzigtausend 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, 42 m² groß, Normaleigentum, bebaut mit einer Garage, konventionelle Massivbauweise, Satteldach.

Nutzfläche der Garage: ca. 15 m².

Baujahr: ca. 1987, gemäß Folgerungen aus der Bauakte der Stadt Neuss.

1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung

- Forderungsversteigerungsverfahren, keine sonstigen verfahrensspezifischen Besonderheiten
- Die aufstehenden baulichen Anlagen konnten nicht von innen besichtigt werden; da für die Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Objekt im nicht einsehbaren / nicht besichtigten Bereich Bauschäden / Baumängel / Modernisierungs- / Instandhaltungsstau / sonstige wertmindernde Besonderheiten aufweist, wird bei der Ermittlung des Verkehrswerts ein objektspezifischer Risikowertabschlag in Höhe von 10 % auf den Verkehrswert in Ansatz gebracht. Dieser Wertabschlag berücksichtigt die objekt- und bewertungsspezifisch vorliegende Daten- und Aktengrundlage sowie den im Ortstermin gewonnenen Eindruck.

Sonstige Angaben zur den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

Baulasten: Es ist eine Baulast eingetragen. Zur Ablösung der Stellplatz- bzw. Garagenverpflichtung für das hier in Rede stehende Flurstück 1376 ist auf dem Flurstück 1378 einen PKW-Stellplatz zu errichten. Die Baulast dient der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen. Sie bedingt keine Einflüsse auf den Verkehrswert.

- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitragsfrei.
- **Altlasten:** Für das Grundstück liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor
- **Grundwasserstand:** Für das Bewertungsobjekt ist gemäß Angaben des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz **nicht** von Betroffenheit auszugehen.
- **Begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:** Es sind keine Grunddienstbarkeiten vorhanden.
- **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 zwei der Eigentümer/-innen eigengenutzt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Deckblätter	1-3
Inhaltsverzeichnis	4-5

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung	2
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....	2
1.2	Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung	2
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
3.1.3	Sonstige Lagedetails	8
3.2	Gestalt und Form	9
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
3.4	Privatrechtliche Situation.....	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
3.6	Baulasten und Denkmalschutz	11
3.6.1	Bauplanungsrecht	12
3.6.2	Bauordnungsrecht	12
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	12
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
3.10	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.11	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.12	Garage.....	14
3.12.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.12.2	Gebäudekonstruktion	15
3.12.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.13	Ausstattung und Ausbauzustand	15
3.13.1	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	16
3.14	Außenanlagen	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.4	Ertragswertermittlung	17
4.5	Ertragswertberechnung	17
4.6	Vergleichswertermittlung	17
4.7	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichswerts	17
4.8	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Frei- und Verkehrsfläche,	

	überwiegend gepflastert"	17
4.9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	18
4.9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	18
4.9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	18
4.9.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	18
4.9.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	19
4.10	Verkehrswert	20
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	22
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software	23
6	Verzeichnis der Anlagen	24
Anlage 8:	Fotodokumentation zum Ortstermin am 27.02.2026	25
6.1.1	Außenaufnahmen:	25

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Garage
Objektadresse:	Parisstraße 41469 Neuss-Erfttal
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neuss, Blatt 20614 lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Neuss, Flur 22, Flurstück 1378 (42 m²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Neuss vom 16.01.2026 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	27.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	27.02.20 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 27.02.2026 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt, da die Eigentümerin den Zugang zum Objekt nicht ermöglichte. Das Bewertungsobjekt sowie insbesondere die baulichen Anlagen konnten dementsprechend nicht von innen in Augenschein genommen werden. Hinweis: Da für die nachfolgende Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass an der Bewertungseinheit Mängel, Bauschäden sowie insbesondere ein erhöhter Modernisierungsbedarf bestehen können, wird der zunächst ermittelte Verkehrswert mit einem auf der Grundlage des äußeren Zustands beruhenden Risikowertabschlag belegt.

Teilnehmer am Ortstermin: Eigentümerin/Bewohnerin sowie der
Rechtsanwalt einer weiteren Eigentümerin
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 27.01.2026
- Grundbuchauszug vom 16.01.2026
- Auskunft über Denkmalschutz vom 22.04.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.02.2026
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 28.01.2026
- Auskünfte bzgl. Erschließungsbeiträge sowie Kanalkataster vom 03.02.2026
- Bauplanungsrechtliche Auskünfte vom 22.04.2026
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Neuss
- Stichtagsaktuelle Geoport-Datenauskunft
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht/e der Stadt Neuss
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht/e NRW
- Unterlagen aus der Bauakte der Stadtverwaltung Neuss
- Auskünfte bzgl. Grundwasserbetroffenheit des LANUV NRW vom 03.02.2026
- Objektbesichtigung (außen) vom 27.02.2026
- Auskünfte der Eigentümerin während des Ortstermins am 27.02.2026

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Neuss (ca. 161.700 Einwohner); Stadtteil Erfttal (ca. 5.200 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Düsseldorf, Köln (ca. 10; 35 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 10 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 9, B 477 (ca. 1; 3 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46, Neuss-Norf; A 57, Kreuz Neuss-West; (ca. 1 km; 4 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Neuss Norf; Bahnhof Neuss Süd (ca. 2; 3 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 den Anlagen dieses Gutachtens

3.1.2 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend überwiegend geschossige Reihenhausbebauung vorhanden	überwiegend aufgelockerte, Bauweise vorhanden	Nutzungen; offene, I-II- und
Beeinträchtigungen:	keine außergewöhnlichen objektartbeeinträchtigenden erkennbar	objekt- und lagespezifisch	Immissionen
Topografie:	eben		
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt ist	am nordwestlichen	

(vgl. Anlage 2)

Stadtrand des Stadtteils Neuss-Erfttal belegen. Die Entfernung zum Stadtzentrum Neuss beträgt ca. 4 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bus- und Bahnhaltestelle) befinden sich teilweise in fußläufiger Entfernung im Stadtteil Erfttal sowie teilweise im angrenzenden Stadtteil Neuss-Norf; die Stadtverwaltung ist ca. 4 km entfernt in Neuss-Zentrum gelegen.

In (Wert)Relation zur Durchschnittslage im Stadtgebiet Neuss (rd. 660,- €/m²) ist die Lage als mittlere bis tendenziell einfache Wohnlage zu klassifizieren. Als Geschäftslage ist die Lage nicht geeignet.

3.1.3 Sonstige Lagedetails¹

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. 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 24 Grundschulen, eine Realschule, sechs Gymnasien, fünf Gesamtschulen und vier Förderschulen. Hauptschulen gibt es im Stadtgebiet keine mehr. Das Erzbischöfliche Gymnasium Marienberg und das Berufskolleg Marienberg sind reine Mädchenschulen. Zusätzlich befindet sich am Konrad-Adenauer-Ring die Internationale Schule am Rhein (ISR), die Grundschule und weiterführende Schule anbietet.

Erfttal ist ein sehr junger Stadtteil, der allerdings schon sehr früh besiedelt war. Im Norden von Erfttal fließt die Erft. Ebenfalls im Norden und im Westen grenzt die A 57 den Ort ab. Im Westen befindet sich die Eisenbahnlinie Köln-Neuss-Krefeld, der Golfplatz Hummelbachau und im Süden der Norfbach. Erfttal hat eine Fläche von 0,8 km². Erfttal wird von Neuss mit der Buslinie 849 erreicht. Die Ausfahrt Neuss-Norf der A 57 befindet sich gleich bei Erfttal. Durch Erfttal geht die L 380, die von Neuss nach Dormagen führt. Die L 142 verbindet Erfttal mit der B 9.

¹ entnommen und adaptiert aus den Internetseiten der Stadt Neuss und Wikipedia, für fehlerhafte Angaben wird keine Haftung übernommen

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 1)	<u>mittlere Grundstücksbreite:</u> ca. 3,80 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 11,00 m; <u>Bemerkungen:</u> regelmäßige, Grundstücksform	rechteckähnliche
--------------------------------------	---	------------------

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Anliegerverkehrsaufkommen
-------------	---

Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonsteinpflaster; Gehweg einseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten in Form öffentlicher Parkbuchten vorhanden.
----------------	--

Bewertungsrelevante Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Keine, soweit bekannt;
--	------------------------

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung;
---	---------------------------

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; des Weiteren erscheint eine Gefahr von über die Kellersohle ansteigendem Grundwasser für den Bereich des Bewertungsobjekts nicht gegeben; gemäß Angaben des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW wurde entsprechend der Messstellen und Grundwassergleichen für das Grundstück im Zeitraum 1957-2025 der höchste gemessene Grundwasserstand mit etwa 35,0 +/- 0,5 m NHN2016 ermittelt. Die Sohle des Bewertungsobjekts liegt auf einer Höhe von ca. 38,5 m über N.N (Unterkante Bodenplatte); das Bewertungsgrundstück ist auf Basis dieser Recherchen als nicht gefährdet einzustufen.
--	--

Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 28.01.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht
------------	---

Anmerkung: als Verdachtsfläche aufgeführt.
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 16.01.2026 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Neuss, Blatt 20614 keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Es besteht lediglich folgende Eintragung:

Anmerkung:

- lfd. Nr. 9, die Zwangsversteigerung ist angeordnet, eingetragen am 25.09.2025.

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht. Etwaige sonstige Eintragungen sind bei dieser Wertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung 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.

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.

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.

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 der Eigentümerin 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

3.6 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.02.2026 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:
1 PKW-Stellplatz, zur Ablösung der Stellplatz- bzw. Garagenverpflichtung für das Grundstück Pariser Str. 28, Flur 22, Flurstück 1376, zu übernehmen.
Die Baulast dient der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen. Sie bedingt keine Einflüsse auf den Verkehrswert.
Zur Ablösung der Stellplatz- bzw. Garagenverpflichtung für das unweit belegene Flurstück 1376 ist auf dem hier in Rede stehenden Flurstück 1378 einen PKW-Stellplatz zu errichten.
Die Eintragung dient ausschließlich der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen.
Sie hat keine eigentumsrechtlichen bzw. nutzungseinschränkenden Auswirkungen.
Vielmehr werden bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Umstände durch die Baulast legitimiert.
Es sind keine Auswirkungen auf den Verkehrswert des hier in Rede stehenden Grundstücks in der Zwangsversteigerung erkennbar.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht gemäß Einsicht in die

Denkmalliste nicht.

3.6.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der
Bebauungsplan Nr. 307/1 der Stadt Neuss
folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;

II = II Vollgeschosse (max.);

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);

nur Hausgruppen zulässig;

Es sind Baugrenzen vorhanden.

Die textlichen Festsetzungen und etwaige
Ortssatzungen sind ggf. zusätzlich zu beachten.

3.6.2 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.

3.7 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.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

3.8 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 Recherchen; 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.

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Garage bebaut.

Die Garage ist zum Stichtag soweit bekannt eigengenutzt.

3.10 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.11 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.

Die Eigentümerin ermöglichte keine Innenbesichtigung der hier in Rede stehenden baulichen Anlagen. Als Konsequenz dessen konnte die betreffende Garage im Rahmen der Ortstermine lediglich von außen besichtigt werden.

Sämtliche nachfolgenden beschreibenden Aussagen bezüglich baulicher Anlagen oder sonstiger Grundstücksmerkmale gründen auf augenscheinlichen Feststellungen während des Ortstermins, die von außerhalb des Grundstücks bzw. der baulichen Anlagen getroffen wurden bzw. auf Informationen, die der Bauakte entnommen werden konnten.

3.12 Garage

3.12.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage (einseitig angebaut), eingeschossig; Satteldach
Baujahr:	ca. 1987, gemäß Folgerungen aus der Bauakte der Stadt Neuss
Modernisierung:	Das Gebäude / die Garage wurde soweit augenscheinlich erkennbar (insbesondere in den letzten 20 Jahren) nicht signifikant modernisiert.
Außenansicht:	insgesamt Klinkerverblendung, bestehend aus rotbraunen Vormauersteinen

3.12.2 Gebäudekonstruktion

Anmerkung:

Sämtliche nachfolgende Angaben gründen vorrangig auf augenscheinlichen Feststellungen während des Ortstermins.

Konstruktionsart:	konventioneller Massivbau.
Fundamente:	Streifenfundamente aus Stampfbeton sowie konstruktive Bodenplatte (gemäß Bauakteninformationen)
Umfassungswände:	Kalksandsteinmauerwerk, außen Blendschale.
Dachkonstruktion:	Holzdachkonstruktion mit Eindeckung aus Betondachsteinen (soweit erkennbar / bekannt)

3.12.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen, Abwasserinstallationen, Elektroinstallation, Lüftung:	keine, soweit bekannt / erkennbar
---	-----------------------------------

3.13 Ausstattung und Ausbauzustand

Fenster:	nicht vorhanden.
Tor:	einfaches Stahlschwingtor
Ausstattungsmerkmale:	soweit bekannt insgesamt garagenübliche einfache Bauart und Ausstattung, unbeheizt, Sohle/Boden aus Beton/Estrich, Rohmauerwerk, Fugenglattstrich, sichtbare Deckenkonstruktionen mit Anstrich, einfach mechanisch be- und entlüftet (über Torlamellen); sämtliche Angaben unterstellt lt. Baubeschreibung
Besondere Einrichtungen:	keine erkennbar.
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine.

3.13.1 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:

Die Garage wurde soweit erkennbar üblich instandgehalten.

Sie erscheint in einem zweckentsprechenden, baulich einfachen normalen Zustand.

Die Garage wurde soweit erkennbar üblich instandgehalten.

Die Wertschätzung erfolgt auf der Basis eines unter Beachtung des stichtagsbezogenen Zustands in Verbindung mit der damit verbundenen Restnutzungsdauer.

Besonderheiten:

Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden.

Da für die nachfolgende Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass an der Bewertungseinheit Mängel, Bauschäden sowie insbesondere ein erhöhter Modernisierungsbedarf bestehen können, wird der zunächst ermittelte Verkehrswert mit einem auf der Grundlage des äußeren Zustands beruhenden Risikowertabschlag in Höhe von 10 % belegt.

3.14 Außenanlagen

Freiflächen im Bereich vor und seitlich der Garagen, überwiegend befestigt mit Betonpflaster

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Reihengarage bebaute Grundstück in 41469 Neuss-Erfttal, Parisstraße zum Wertermittlungstichtag 27.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neuss	20614	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neuss	22	1378	42 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.

Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
bebaute Fläche, Garage aufstehend	Garage	18 m ²
Frei- und Verkehrsfläche, überwiegend gepflastert	Stellplatz	24 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		42 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.3 Bodenwertermittlung

4.4 Ertragswertermittlung

4.5 Ertragswertberechnung

4.6 Vergleichswertermittlung

4.7 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichswerts

4.8 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Frei- und Verkehrsfläche, überwiegend gepflastert“

>Vorgenanntes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

4.9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.9.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

4.9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb gleichermaßen an den angewandten Verfahren und wird mit gleichem Gewicht aus den Verfahren abgeleitet.

Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung für sämtliche Verfahren erforderliche Daten zur Verfügung.

Die Ertrags- und Vergleichswertverfahren werden aufgrund der vorliegenden Datenqualität gleichgewichtig angewendet.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert
bebaute Fläche, Garage aufstehend	19.400,00 €	19.200,00 €
Frei- und Verkehrsfläche, überwiegend gepflastert	2.800,00 €	2.800,00 €
Summe	22.200,00 €	22.000,00 €

4.9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **22.000,00 €**
und
der **Vergleichswert** mit rd. **22.200,00 €**
ermittelt.

4.9.4 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 Rendite- und Eigennutzungsobjekt.

Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,0 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **geeigneten Vergleichsfaktoren / Richtwerten** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,0 (v) beigemessen.

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,0 (c)**.

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

$[22.000,- \text{ €} \times 1,0 + 22.200,- \text{ €} \times 1,0] \div 2,0 = \text{rd. } 22.100,- \text{ €}.$

Da die hier in Rede stehende Garage nicht von innen besichtigt werden konnten, wird auf den ermittelten Verkehrswert (**22.100,-€**) in Verbindung mit den verfügbaren verfahrensspezifischen Daten und Informationen sowie dem äußeren Anschein ein zusätzlicher Risikowertabschlag in Höhe von 10 % in Ansatz gebracht (Faktor= 0,90).

Daraus ergibt sich ein Verkehrswert von **22.100,- € x 0,90 = rd. 20.000,-€**.

4.10 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich gleichermaßen an Ertrags- und Vergleichswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **22.000,- €** ermittelt.

Der **Vergleichswert** beträgt rd. **22.200,- €**.

Da die hier in Rede stehende Garage nicht von innen besichtigt werden konnten, wird auf den ermittelten Verkehrswert (**22.100,-€**) in Verbindung mit den verfügbaren verfahrensspezifischen Daten und Informationen sowie dem äußeren Anschein ein zusätzlicher Risikowertabschlag in Höhe von 10 % in Ansatz gebracht (Faktor= 0,90).

Daraus ergibt sich ein Verkehrswert von **22.100,- € x 0,90 = rd. 20.000,-€**.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Garage bebaute Grundstück in
41469 Neuss-Erfttal, Parisstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neuss	20614	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neuss	22	1378	42 m²

wird zum Wertermittlungstichtag 27.02.2026 mit rd.

20.000 €

in Worten: zwanzigtausend 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 18. Mai 2026

.....

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 Urheberschutz und zur Haftung

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.

Weitere Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Siehe nächste Seite.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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. Wenngleich die akute Phase der globalen Pandemie am 05. Mai 2023 für beendet erklärt wurde, sind die weltwirtschaftlichen Auswirkungen immer noch spürbar. 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 Bewertungsstichtag 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 immer noch unklaren Einflusses, den COVID-19 / Ukraine Krise auf die regionalen Immobilienmärkte abschließend haben werden, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

WoFlV:

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.

5.2 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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Mai 2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Regionalkarte

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 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<**

Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 27.02.2026

6.1.1 Außenaufnahmen:



Bild 1: Vorderansicht sowie Markierung der zu bewertenden Garage aus Ost



Bild 2: Ansicht der Zuwegung zur Garage



Bild 3: Rückansicht der Garage



Bild 4: Blick in die Parisstraße in Richtung West



Bild 5: Blick in die Parisstraße in Richtung Südost