

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
DakS-Reg.-Nr. D-ZP-16061-01-01

Uwe Singelstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

Amtsgericht Neuss

Abt.: 30 (K)

Breite Straße 48

41460 Neuss

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

Datum: 18.05.2026

Az.: **G-37a-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 einem

Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück
in 41469 Neuss-Erfttal, Parisstraße 28



Der **Verkehrswert** des Grundstücks wurde unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags
aufgrund teilweise nicht ermöglichter Innenbesichtigung
zum Stichtag 27.02.2026 (Tag des Ortstermins) ermittelt mit
rd. 303.000 € (in Worten: dreihundertdreitausend 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, 124 m² groß, Normaleigentum, bebaut mit einem Einfamilienhaus, zweiseitig angebaut (Reihenmittelhaus), eingeschossig, voll unterkellert, Satteldach, ausgebaut.

Das Einfamilienhaus ist aufgeteilt wie folgt:

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Wohnen / Essen, Küche, Flur, WC, Terrasse.

Wohnfläche im Erdgeschoss: ca. 44,75 m².

Dachgeschoss:

2 Zimmer, Flur, Wannenbad.

Wohnfläche im Dachgeschoss: ca. 38,50 m².

Spitzboden:

1 Zimmer, Flur, Abstellraum.

Wohnfläche Spitzboden: ca. 20,00 m².

Wohnfläche gesamt: ca. 103,25 m².

Nutzfläche:

Kellernutzfläche: ca. 40m².

Nutzfläche gesamt: 40 m².

siehe auch Massenaufstellung (Anlage 6).

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

- Eine Verkehrswertermittlung zielt stets auf die Umstände des nächsten Kauffalls. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein in umfangreichen Teilbereichen instandsetzungs-, sanierungs-, modernisierungs- und renovierungsbedürftiges Objekt, es sind d. W. Baumängel und Bauschäden festzustellen (insbesondere Feuchteschäden im Kellergeschoss und weiteren lokal begrenzten Bereichen).

Da ein etwaiger Käufer das Bewertungsobjekt bei Erwerb im Zusammenhang einer wirtschaftlich sinnvollen Nachfolgenutzung zunächst wie zuvor erwähnt weiterentwickeln muss, wird dieser auf den vorläufig ermittelten (Verkehrs-)Wert unter Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten (Instandsetzung- und Sanierungs-, Modernisierungs- und Renovierungsbedarf mit schwer einschätzbaren Unwägbarkeiten) einen zusätzlichen Paket- und Entwicklungsabschlag in Ansatz bringen.

Des Weiteren konnte das Einfamilienhaus im Bereich des Spitzbodens nicht von innen besichtigt werden.

Unter Berücksichtigung örtlicher Feststellungen und augenscheinlicher Eindrücke

in Verbindung mit den verfügbaren verfahrensspezifischen Daten und Informationen wird in Summe der vorgenannten Objekteigenschaften ein verfahrensspezifischer Risikowertabschlag in Höhe von 5 % in Ansatz gebracht (Faktor= 0,95).

- Die Wertermittlung wird mit dem Ziel einer möglichst hohen Ergebnisgenauigkeit dennoch grundsätzlich zustandsnah durchgeführt, um das Risiko der Fehlerfortpflanzung sowie des Residuums im Falle des residualen Verfahrens zu vermeiden.

Konform des angewandten Bewertungssystems werden nur ausschließlich unumgängliche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen und Schadenssanierungsmaßnahmen als unmittelbar notwendig unterstellt.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden eine Modernisierung des Bads, eine Erneuerung der defekten Gastherme sowie eine zumindest teilweise bis überwiegende Modernisierung des Innenausbaus als unumgänglich und notwendig identifiziert, da eine Vermietung des Objekts im aktuellen Zustand nicht mehr möglich erscheint.

In diesem Zusammenhang sind des Weiteren Feuchtesanierungsmaßnahmen in verschiedenen Bereichen sowie insbesondere eine umfangreiche Entrümpelung des gesamten Objekts notwendig.

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.
- **Wohnungsbindung:** Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden
- **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 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) eingetragen. Etwaige Zuzahlungsbeträge werden dem Gericht getrennt von diesem Gutachten mitgeteilt.
- **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	1-4
Inhaltsverzeichnis	5-6

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	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
3.1.3	Sonstige Lagedetails	9
3.2	Gestalt und Form	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
3.4	Privatrechtliche Situation.....	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
3.5.2	Bauplanungsrecht	13
3.5.3	Bauordnungsrecht	14
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	14
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	15
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	16
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
4.2	Einfamilienhaus	16
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	19
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	19
4.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	22
4.3	Nebengebäude.....	23
4.4	Außenanlagen	23
5	Ermittlung des Verkehrswerts	24
5.1	Grundstücksdaten	24
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	24
5.3	Bodenwertermittlung	24
5.4	Sachwertermittlung	24
5.5	Sachwertberechnung	24

5.6	Ertragswertermittlung	24
5.6.1	Ertragswertberechnung	24
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	25
5.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	25
5.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	25
5.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	25
5.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	26
5.8	Ableitung / Hinweise zum Verkehrswert	26
5.9	Verkehrswert	27
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	29
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	30
6.3	Verwendete fachspezifische Software	30
7	Verzeichnis der Anlagen	31
7.1	Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 27.02.2026	32
7.1.1	Außenaufnahmen:	32

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus.
Objektadresse:	Parisstraße 28 41469 Neuss-Erfttal
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neuss, Blatt 20614 lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Neuss, Flur 22, Flurstück 1376 (124 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:	27.02.2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 27.02.2026 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 Spitzbodenbereichs weitgehend 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:	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
- Wohnungsbindungsauskunft vom 28.01.2026
- 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 (innen und 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 wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene, I-II- geschossige Bauweise; diese überwiegend als Ein- und Zweifamilienhäuser; überwiegend aufgelockerte, offene, I-II-geschossige Bauweise; zahlreiche Reihenhausergruppen
Beeinträchtigungen:	keine objekt- und lagespezifisch außergewöhnlichen objektartbeeinträchtigenden Immissionen erkennbar (es sei in diesem Zusammenhang auf die ortsüblichen regelmäßigen Immissionen von Flugverkehr durch den Flughafen Düsseldorf hingewiesen);
Topografie:	eben; Garten mit Westausrichtung.

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt ist am nordwestlichen 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.

Die Wohnlage ist in (Wert-)Relation zur Durchschnittslage im Stadtgebiet von Neuss als mittlere bis tendenziell einfache Wohnlage zu beurteilen; 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)

mittlere Grundstücksbreite:

ca. 5,00 m;

mittlere Grundstückstiefe:

ca. 25 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 124 m²;

Bemerkungen:

regelmäßige trapezförmige Grundstücksform;
rückwärtig Gartenzugang vorhanden

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße; Straße mit mäßigem
Anliegerverkehrsaufkommen

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

Bewertungsrelevante
Anschlüsse an
Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher
Versorgung; Kanalanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
(Reihenmittelhaus); eingefriedet durch Zaun,
Hecken.

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 Kellersohle des Bewertungsobjekts liegt auf
einer Höhe von ca. 36 m über N.N (Unterkante
Bodenplatte); das Bewertungsgrundstück ist auf
Basis dieser Recherchen 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 28.01.2026 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 16.01.2026 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Neuss, Blatt 20614 folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 3:

Recht zur Errichtung und Unterhaltung von Fernmeldeanlagen verbunden mit einem Betretungsrecht und einer Einwirkungsbeschränkung für die Telekom Deutschland GmbH. Als beschränkte persönliche Dienstbarkeit unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15.07.1987 unter teilweiser Ausnutzung des bei dem Recht Abt. III Nr. 2 eingetragenen Rangvorbehalts mit Rang vor diesem Recht und dem Recht Abt. III Nr. 1 sowie gleichrangig mit Abt. II Nr. 4, 5, 6, eingetragen am 06.11.1987.

- lfd. Nr. 4:

Recht zur Auslegung, zum Betrieb und zur Unterhaltung eines 1-k-V-Kabels verbunden mit einem Betretungsrecht und einer Einwirkungsbeschränkung für die Stadtwerke Neuss Energie und Wasser GmbH. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Als beschränkte persönliche Dienstbarkeit unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15.07.1987 unter teilweiser Ausnutzung des bei dem Recht Abt. III Nr. 2 eingetragenen Rangvorbehalts mit Rang vor diesem Recht und dem Recht Abt. III Nr. 1 sowie gleichrangig mit Abt. II Nr. 3, 5, 6, eingetragen am 06.11.1987.

- lfd. Nr. 5:

Recht zu Verlegung, zum Betrieb und zur Unterhaltung einer Gas- und Wasserleitung verbunden mit einem Betretungsrecht sowie einer Bau- und Aufwuchsbeschränkung für die Stadtwerke Neuss. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Als beschränkte persönliche Dienstbarkeit unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15.07.1987 unter teilweiser Ausnutzung der bei den Rechten Abt. III Nr. 1, 2 eingetragenen Rangvorbehalte mit Rang vor diesen Rechten sowie gleichrangig mit Abt. II Nr. 3, 4, 6, eingetragen am 06.11.1987.

- lfd. Nr. 6:

Recht zur Erstellung, zum Betrieb und zur Unterhaltung von Entwässerungsleitungen verbunden mit einem Betretungsrecht sowie einer Bau- und Einwirkungsbeschränkung für die Stadt Neuss – Tiefbauamt -. Als beschränkte persönliche Dienstbarkeit unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15.07.1987 unter teilweiser Ausnutzung der bei den Rechten Abt. III Nr. 1, 2 eingetragenen Rangvorbehalte mit Rang vor diesen Rechten sowie gleichrangig mit Abt. II Nr. 3, 4, 5, eingetragen am 06.11.1987.

lfd. Nr. 9:

die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 25.09.2025.

Anmerkung:

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.

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.
Besonderheiten sind i. d. Z. ggf. zusätzlich zu
dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 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.“

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 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 nach Einsicht in die
aktuelle Denkmalliste nicht.

3.5.2 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.

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.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens
durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des
ausgeführten Vorhabens 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 bei Errichtung / Änderung der baulichen
Anlagen die seinerzeit gültigen Vorschriften 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 baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV).
(Grundstücksqualität):

Abgabenrechtlicher 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.

3.7 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 Recherchen (Stichtag

der Wertermittlung); es wird keinerlei Haftung für zukünftige chronologische Abweichungen übernommen, da die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation zukünftigen Veränderungen unterworfen sein kann.

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 bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich keine Pkw-(Außen-)Stellplätze.

Das Objekt ist zum Stichtag durch zwei der Eigentümer/-innen 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, Satteldach, voll ausgebaut, zweiseitig angebaut (Reihenmittelhaus).

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

Modernisierung: Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen (insbesondere in den letzten 20 Jahren) wurden soweit erkennbar / bekannt / gemäß augenscheinlichen Feststellungen nur in sehr geringem Umfang im Sinne üblicher Instandhaltung durchgeführt.

Daher erscheint das Gebäudes sowie dessen Ausstattung überwiegend sowie tlw. deutlich wirtschaftlich / baulich / energetisch überaltert.

Die Wertermittlung wird mit dem Ziel einer möglichst hohen Ergebnisgenauigkeit dennoch grundsätzlich zustandsnah durchgeführt, um das Risiko der Fehlerfortpflanzung sowie des Residuums im Falle des residualen Verfahrens zu vermeiden.

Konform des angewandten Bewertungssystems werden ausschließlich unumgängliche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen und Schadenssanierungsmaßnahmen als unmittelbar notwendig unterstellt.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden eine Modernisierung des Bads, eine Erneuerung der defekten Gastherme sowie eine zumindest teilweise bis überwiegende Modernisierung des Innenausbaus als unumgänglich und notwendig identifiziert, da eine Vermietung des Objekts im aktuellen Zustand nicht mehr möglich erscheint.

In diesem Zusammenhang sind des Weiteren Feuchtesanierungsmaßnahmen in verschiedenen Bereichen sowie insbesondere eine umfangreiche Entrümpelung des gesamten Objekts notwendig.

Die dafür anfallenden Kosten werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht. Als Folge ergibt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Umstände werden bei der Ermittlung Derselben gleichfalls berücksichtigt.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner zum Stichtag nicht vor (im Zwangsversteigerungsfalle nicht (wert-)relevant).

Hinweis: Im Falle einer Objektneuvermietung / Veräußerung ist die Erstellung eines Ausweises zwingend gesetzlich vorgeschrieben.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Das Grundstück ist unter Berücksichtigung des örtlichen Baurechts soweit erkennbar ortsüblich und unter Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen erschöpfend bebaut. Grundsätzlich kann eine nachhaltige Beantwortung dieser Fragestellung ausschließlich mittels einer Bauvoranfrage beantwortet werden; dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Außenansicht:

insgesamt Klinkerverblendung bestehend aus rotbraunen Vormauersteinen.

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Abstellraum, Waschen/Trocknen, Flur.

Erdgeschoss:

Wohnen / Essen, Küche, Flur, WC, Terrasse.

Dachgeschoss:

2 Zimmer, Flur, Wannenbad.

Spitzboden:

1 Zimmer, Flur, Abstellraum.

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

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Stampfbeton sowie konstruktive Bodenplatte (soweit aus den Unterlagen erkennbar)
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk, aussen Blendschale
Geschossdecken:	Stahlbeton- und Holzbalkenkonstruktionen (Spitzboden)
Treppen:	einfach, dem Baujahr sowie der Objektart entsprechend, Schachttreppen; <u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer; Handläufe aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Ornamentglasfüllung, Hauseingang gepflegt, jedoch wirtschaftlich und energetisch überaltert
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum vollständig ausgebaut (Spitzboden gemäß Baugenehmigung als Wohnfläche nutzbar); Dachflächen werden als vollständig (fiktiv)baualtersüblich und zweckentsprechend gedämmt unterstellt.

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	objekt- und baualtersgemäß sehr einfache Ausstattung; je Raum Brennstelle vorhanden; je Raum wenige Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter vorhanden
Heizung:	Zentralheizung (Therme im Dachgeschoss) mit gasförmigem Brennstoff, Baujahr 1986; Thermostat-Regelung; Kombiflächheizkörper (Konvektor-/Radiator) mit Thermostatventilen
Lüftung:	soweit erkennbar keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter im innenliegenden Bad (Dachgeschoss)
Warmwasserversorgung:	soweit augenscheinlich erkennbar ausschließlich dezentrale Warmwasserbereitung mittels Durchlauferhitzer (Elektro).

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Oberbeläge der Flächenbekleidungen, die technischen Einrichtungen sowie der Ausbauzustand des Objekts entsprechen im Wesentlichen dem fiktiven Baujahr der baulichen Anlagen unter ausdrücklichem Hinweis auf eine modellgetreue Wertermittlung unter Vermeidung residualer Ansätze, soweit möglich.

Obwohl Gebäudestandards ggf. wirtschaftlich bzw. zeitgeschmacklich überholt sind, wird auf fiktiv unterstellte Modernisierungsmaßnahmen in diesem Zusammenhang möglichst verzichtet, insofern Ausstattung und technische Einrichtungen noch funktionsfähig sind.

Mit Verweis auf die aussagekräftige Fotodokumentation in den Anlagen dieses Gutachtens wird an dieser Stelle auf eine differenzierte textliche Beschreibung der Flächenbeläge verzichtet, da die vorhandene Ausstattung gänzlich zu modernisieren ist. Es wird daher eine verkürzte Form der Beschreibung gewählt. Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für die Bewertungseinheit.

Bodenbeläge:	insgesamt deutlich überalterte Beläge, tlw. einfache bis sehr einfache, überalterte Fliesen-, Teppich- und Textilbeläge, insgesamt in
--------------	---

	einfacher bis sehr einfacher Qualität und handwerklicher Ausführung; Terrasse befestigt mit einfachen Betonterrassenplatten; im Kellergeschoss: tlw. Estrichoberbelag, tlw. einfacher PVC-Belag
Wandbekleidungen:	tlw. glatter, einfacher Gipsputzbelag mit einfachen üblichen Tapeten (u. a. Raufaser / Papier- Vinyltapeten) mit/ohne einfachem Anstrich; tlw. Kunststoffpaneelbekleidung, in den Sanitärräumen türhoch ausgeführte sehr einfache keramische Fliesenbeläge aus kleinformatischen rechteckigen Wandfliesen, deutlich überaltert, in der Küche ebenfalls Tapetenbelag, außerdem Fliesenspiegel; im Kellergeschoss überwiegend Sichtmauerwerk mit Anstrich, tlw. auch Holzbekleidung
Deckenbekleidungen:	überwiegend glatter, einfacher Gipsputzbelag / Gipskartonplatten mit/ohne einfachen Tapeten und einfachem Anstrich, tlw. Kunststoffpaneelbekleidung, im Kellergeschoss Sichtbetondecke mit Anstrich
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Doppelverglasung; übliche, einfache Beschläge; tlw. Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Klinkerrollschicht
Türen:	Eingangstür: Holztür Zimmertüren: einfache, glatte furnierte / folierte Türblätter (leichte Spanholz/Sperrholztüren); einfache Schlösser und Beschläge; einfache Folien- bzw. Furnierzargen
sanitäre Installation:	Es ist eine einfache baualters- und objektartübliche Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz ausgeführt vorhanden. Das Gebäude verfügt über ein einfaches Wannenbad im Dachgeschoss sowie ein einfaches WC im Erdgeschoss. Die dortigen Flächenbeläge sind wirtschaftlich gänzlich überaltert. Die Sanitärausstattungsgegenstände werden heutigen Standards nicht mehr gerecht. Beide Sanitärräume erscheinen wirtschaftlich überaltert, jedoch erscheint das vor längerer Zeit (augenscheinlich in den 1990er Jahren)

teilmodernisierte WC grundsätzlich noch funktionsfähig; dieses bleibt im Zusammenhang einer zustandsnahen Wertermittlung erhalten; das Wannenbad wird jedoch im Rahmen dieser Wertermittlung fiktiv modernisiert, da es offensichtlich nicht mehr funktionsfähig / vermietbar erscheint. Die Erneuerung steht in Korrelation mit Kostenansätzen und der Berücksichtigung von Ausstattungsstandards i. V. m. einer modellkonformen Verlängerung der (fiktiven) wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unterstellt.

Besondere Einrichtungen:

Es sind keine wertbeeinflussenden besonderen Einrichtungen i. S. d. ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

Küchenausstattung:

Es ist eine sehr einfache 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:

- stellenweise / flächendeckende Feuchteschäden im Kellergeschoss, Sohlen- und Sockelbereich
- stellenweise / flächendeckende Feuchteschäden im Dachgeschoss- und Spitzbodenbereich
- stark überalterte haustechnische Anlage (insbesondere Elektrifizierung (Schalterprogramm und Verteilerkasten)
- defekte Zentralheizungsanlage
- insgesamt stark vernachlässigter Pflegezustand des Wohngebäudes / des Grundstücks sowie flächendeckende Ansammlung von Unrat im Gebäude

Erläuterungen / Hinweise:

Schäden und Mängel sind stets zu beheben.
Sämtliche sonstigen Maßnahmen werden

lediglich soweit für eine zustandsnahe Bewertung in Verbindung mit einer zukünftigen Nutzung / Vermietbarkeit notwendig, berücksichtigt. Auf residuale Vorgehensweise wird insofern soweit möglich verzichtet.

Im Hinblick auf eine zukünftig weitergeführte einfache Kellerlagernutzung in Verbindung mit den dort vorhandenen Hausanschlüssen und dem Standort der Zentralheizung sollten die Feuchteschadensstellen mittels Sanierputz bzw. Verkieselungsmaßnahmen und/oder (stellenweise) vertikalen/horizontalen Abdichtungen saniert werden; siehe auch korrespondierende Erläuterungen und Wertansätze i. R. d. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale auf Seiten 37/38.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

wirtschaftliche
Wertminderungen: keine

4.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Terrasse, Kelleraußentreppe, Dachgauben, straßen- und rückseitig

besondere Einrichtungen: soweit bekannt / erkennbar sind keine über den in den Normalherstellungskosten enthaltenen Ansatz hinausgehenden besonderen Einrichtungen vorhanden.

Besonnung und Belichtung: objekt- und bauartgemäß ausreichend

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand erscheint substantiell noch ausreichend.

Für vorhandene Feuchteschäden (umfangreiches Ausmaß) im Kellergeschoss wird eine nutzungsgerechte Instandsetzung / Sanierung inkl. aller Nebenarbeiten (nutzungsart-/bereichskonforme Oberflächenwiederherstellung) unterstellt.

Weiterhin besteht gemäß heutigem Zeitgeschmack ein tlw. erheblicher Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Der Zustand übersteigt übliche in den Sachwert-

/Marktanpassungsfaktoren und somit unterstellte bei jedem Kauffall anfallende Kosten (Sowiesokosten) für objektaltersgerechte Renovierungen und Modernisierungen, so dass in diesem Zusammenhang besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind.

4.3 Nebengebäude

Es sind keine weiteren Nebengebäude mit Werteinfluss vorhanden.

4.4 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 41469 Neuss-Erfttal, Parisstraße 28 zum Wertermittlungstichtag 27.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Neuss	20614	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Neuss	22	1376	124 m ²	

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.3 Bodenwertermittlung

5.4 Sachwertermittlung

5.5 Sachwertberechnung

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Ertragswertberechnung

>Vorgenanntes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1 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.

5.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen grundsätzlich vorrangig als Eigennutzungsobjekt erworben.

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 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.

Des Weiteren weist das Objekt eine Größe auf, die ggf. auch eine Vermietung sinnvoll erscheinen lässt.

Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend mit entsprechendem Gewicht angewendet.

5.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **332.000,00 €**
und
der **Ertragswert** mit rd. **306.000,00 €**
ermittelt.

5.7.4 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 vorrangig um ein Eigennutzungs- und renditefähiges Objekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,0 (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** $1,0 (a) \times 1,0 (b) = 1,0$

und

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

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

$[332.000,- \text{ €} \times 1,0 + 306.000,- \text{ €} \times 1,0] \div 2,0 = \text{rd. } 319.000,- \text{ €}$.

5.8 Ableitung / Hinweise zum Verkehrswert

Eine Verkehrswertermittlung zielt stets auf die Umstände des nächsten Kauffalls.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein in umfangreichen Teilbereichen instandsetzungs-, sanierungs-, modernisierungs- und renovierungsbedürftiges Objekt, es sind d. W. Baumängel und Bauschäden festzustellen (insbesondere Feuchteschäden im Kellergeschoss und weiteren lokal begrenzten Bereichen).

Da ein etwaiger Käufer das Bewertungsobjekt bei Erwerb im Zusammenhang einer wirtschaftlich sinnvollen Nachfolgenutzung zunächst wie zuvor erwähnt weiterentwickeln muss, wird dieser auf den vorläufig ermittelten (Verkehrs-)Wert unter Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten (Instandsetzung- und Sanierungs-, Modernisierungs- und Renovierungsbedarf mit schwer einschätzbaren Unwägbarkeiten) einen zusätzlichen Paket- und Entwicklungsabschlag in Ansatz bringen. Des Weiteren konnte das Einfamilienhaus im Bereich des Spitzbodens nicht von innen besichtigt werden.

Unter Berücksichtigung örtlicher Feststellungen und augenscheinlicher Eindrücke in Verbindung mit den verfügbaren verfahrensspezifischen Daten und Informationen wird in Summe der vorgenannten Objekteigenschaften ein verfahrensspezifischer Risikowertabschlag in Höhe von 5 % in Ansatz gebracht (Faktor= 0,95).

Daraus folgt: Verkehrswert= 319.000,- x 0,95= 303.000,-€.

5.9 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41469 Neuss-Erfttal, Parisstraße 28

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neuss	20614	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neuss	22	1376	124 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 27.02.2026 mit rd.

303.000,- €

in Worten: dreihundertdreitausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweizeuge 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 : DakS-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

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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 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.

6.2 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

6.3 Verwendete fachspezifische Software

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

7 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, 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<**

7.1 Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 27.02.2026

7.1.1 Außenaufnahmen:



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsjekts aus Ost



Bild 2: Gartenansicht des Einfamilienhauses aus West



Bild 3: Ansicht der Zuwegung



Bild 4: Blick in die Parisstraße in Richtung West



Bild 5: Blick in die Parisstraße in Richtung Südost