

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das  
mit einer Doppelhaushälfte als Einfamilienhaus bebaute Grundstück in  
41472 Neuss-Grefrath, Lanzerather Dorfstraße 12

**Az. des Amtsgerichts Neuss: 031 K 009/23**

Grundbuch: Grefrath; Blatt: 152A  
Gemarkung: Grefrath  
Flur: 10  
Flurstücke: 137  
Wertermittlungstichtag: 25.09.2023



Eingeschossiges Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, Unterkellerung, Garten und Garage. Baujahr 1979, Wohnfläche ca. 139 m<sup>2</sup>, Fläche KG ca. 38 m<sup>2</sup>, Grundstücksgröße 552 m<sup>2</sup>.

Verkehrswert:

**450 000,00 €**

Das Zubehör (Einbauküche) wird mit einem pauschalen Ansatz von 2.500,00 € zusätzlich bewertet.

Dieses Gutachten enthält 29 Seiten und 24 Anlagen.

Das Gutachten wurde in sechs Ausführungen erstellt, eine davon für meine Unterlagen.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Vorbemerkungen und allgemeine Angaben	3
Grundbuchdaten	3
Sonstige Angaben	3
2. Grundstücksbeschreibung	5
Tatsächliche Eigenschaften	5
Erschließungszustand	6
Rechtliche Gegebenheiten	8
3. Gebäudebeschreibung	10
Ausführung und Ausstattung	10
- Rohbau	10
- Ausbau	11
Zustand	13
Flächen- und Massenangaben	16
4. Verkehrswertermittlung	17
Definition des Verkehrswertes	17
Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
Bodenwertermittlung	18
- Bodenwert des Bewertungsobjektes	19
Ertragswertermittlung	20
- Ertragswertberechnung	22
Sachwertermittlung	24
- Einfamilienhaus	26
5. Verkehrswert	27
Anpassung an den Grundstücksmarkt	27

#### Anhang

- Literaturverzeichnis
- Übersichtskarte
- Stadtplan
- Flurkarte
- Grundrisse und Schnitt
- Berechnungen
- Fotos (weitere Fotos in der Originalausfertigung)

# 1. Vorbemerkungen und allgemeine Angaben

## Grundbuchdaten

Amtsgericht: Neuss  
Grundbuch von: Grefrath  
Blatt: 152A  
Gemarkung: Grefrath

<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Größe</u>
10	137	552 m <sup>2</sup>

Eigentümer: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug:  
-----  
-----

## Sonstige Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Neuss  
Abteilung 031  
Breite Straße 48  
41460 Neuss

Auftrag vom: 05.07.2023 (eingegangen am 31.07.2023)

Inhalt des Auftrags: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Aktenzeichen des Amtsgerichts: 031 K 009/23

Hausverwaltung: Keine.

Wohnungsverwalter: Keine.

Mieter: Keiner. Das Objekt steht zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer.

Wertermittlungsgrundlagen: - Baugesetzbuch  
- Immobilienwertermittlungsverordnung  
- Wertermittlungsrichtlinien

- Bewertungsunterlagen:
- Flurkarte vom 07.09.2023
  - Grundbuchauszug vom 05.07.2023
  - Planzeichnungen aus dem Jahr 1978
  - Baubeschreibung vom 21.02.1978
  - Berechnungen vom 21.02.1978
  - Auskunftsschreiben über Wohnungsbindung vom 20.09.2023
  - Baulastenauskunft vom 14.09.2023
  - Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 20.09.2023
  - Bescheinigung über Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 15.09.2023
- Tag der Ortsbesichtigung: 25.09.2023
- Wertermittlungstichtag: 25.09.2023
- Teilnehmer am Ortstermin: -----  
und der Unterzeichner.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl,  
wirtschaftliche Bedeutung,  
überregionale Lage, Ver-  
kehrslage, Entfernungen:

Das Objekt liegt in der Stadt Neuss mit rd. 161.500 Einwohnern. Neuss liegt am linken Niederrhein, grenzt direkt südwestlich an die Stadt Düsseldorf an und liegt im Ballungsraum Köln-Düsseldorf-Ruhrgebiet. Neuss ist Sitz zahlreicher Industrie-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen und verfügt über einen der größten Häfen der Region, der Drehscheibe im nationalen Binnenschiffverkehr ist. Wirtschaftszentrum ist u.a. das Büro- und Dienstleistungszentrum „Hammfeld“. Neuss gilt als großes Mittelzentrum in der Region. Neuss ist gut bis sehr gut an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen. Es bestehen Anschlüsse an die Autobahnen BAB 57, 52 und 46. Ein Hauptbahnhof als Knotenpunkt des Regional-Schieneverkehrs (u.a. S-Bahn) liegt am nordwestlichen Rand der Innenstadt. Der Hafen befindet sich direkt östlich an die Innenstadt anschließend. Der Flughafen Düsseldorf ist ca. 12 km entfernt. Nach Düsseldorf sind es ca. 7 km, nach Köln ca. 35 km, nach Mönchengladbach ca. 18 km, Krefeld ca. 17 km, Ruhrgebiet ab ca. 30 km und nach Venlo (NL) ca. 40 km.

Örtliche Lage:

Das Objekt liegt im südwestlichen Ortsteil Lanzerath als Teil des Stadtteils Grefrath. In Lanzerath befindet es sich etwa im südlichen bis mittleren Ortsteilbereich an der Durchfahrtsstraße. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind im benachbarten Ortsteil Grefrath in ca. 1,5 km Entfernung möglich. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bieten sich in Neuss und Mönchengladbach an. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung zum Objekt an der Straße nach Neuss. Der nächste Autobahnanschluss an die BAB 46 ist in ca. 3 km erreichbar. Kindergarten und Schulen sind in den umliegenden Ortschaften bzw. in Neuss vorhanden.

Umgebung, Umgebungs- bebauung:	Die Umgebung besteht überwiegend aus eingeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise. Direkt angrenzend an die Wohnbebauung schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Ab ca. 200 m in südlicher bzw. südöstlicher Richtung befindet sich die örtliche Mülldeponie und in ca. 800 m südlicher Richtung liegt die „Skihalle Neuss“.
Topographische Grund- stückslage:	Etwa ebene Grundstücksfläche.
Grundstücksform:	Etwa rechteckig.
Straßenfront/Breite:	Ca. 10,00 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 52,50 m.
Grundstücksgröße:	552 m <sup>2</sup> .

## **Erschließungszustand**

Straßenart:	Es handelt sich um eine öffentliche, innerstädtische Straße.
Straßenausbau:	Fertig ausgebaut mit Asphaltdecke, befestigten Gehwegen, Straßenbeleuchtung.
Höhenlage zur Straße:	Etwa höhengleich bis leicht über Straßenniveau. Die Erdgeschosssohle liegt ca. 70 cm über dem Straßenniveau.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im Straßenraum und sind an das Grundstück angeschlossen. Gemäß Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit der Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (SüWVO Abw) sind Abwasserleitungen, die innerhalb von Wasserschutzgebieten vor dem 01.01.1965 (häusliches Abwasser) bzw. vor dem 01.01.1990

- (gewerbliches Abwasser) errichtet wurden bis zum 31.12.2015 auf ihre Dichtheit zu prüfen. Alle anderen Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten sind bis zum 31.12.2020 zu prüfen.  
Das Bewertungsobjekt liegt in der Wasserschutzzone IIIb. Demnach war aufgrund des Alters der Anlage eine Prüfung bis 31.12.2020 erforderlich.  
Nach derzeitigem Kenntnisstand wurde eine Funktionsprüfung bisher nicht durchgeführt.
- Erschließungsbeiträge: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Neuss vom 15.09.2023 sind keine Beiträge für die Erschließung und den Kanalanschluss mehr zu entrichten.
- Grenzverhältnisse,  
Gemeinsamkeiten: Aufgrund der Bauweise als Doppelhaushälfte besteht eine Grenzbebauung an der südöstlichen Grundstücksgrenze. Ob es sich um eine gemeinsame Trennwand handelt, ist nicht bekannt. Die Garage steht an der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Sonstige nachbarliche Besonderheiten sind nicht bekannt.
- Baugrund, Grundwasser,  
Bodenkontamination (Altlasten): Bodenuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden daher nicht durchgeführt.  
Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Kataster der Altablagerungen und Altstandorte vom 20.09.2023 ist das Grundstück dort nicht eingetragen.  
Es werden normale Verhältnisse unterstellt.
- Schädlinge/Asbest: Es wurde nicht näher untersucht, ob sich im Gebäude pflanzliche oder tierische Schädlinge befinden oder asbesthaltige Baustoffe verarbeitet wurden. Augenscheinlich konnten keine Schädlinge festgestellt werden. Die Verkleidungen der Dachgauben bestehen aus Kunstschieferplatten. Diese können aufgrund des Alters asbesthaltig sein. Bei Reparaturen oder Abbruch sind ggf. besondere Vorsichtsmaßnahmen einzuhalten. Derartige Untersuchungen fallen in das Fachgebiet von Sondersachverständigen.

## Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende und wertneutrale Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug ist in Abteilung II des Grundbuchs folgende gültige Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neuss, 31 K 9/23). Eingetragen am 17.03.2023.

Eintragungen bezüglich Zwangsversteigerungsverfahren gelten nicht als wert-, sondern ggf. nur als preisbeeinflussend. Im vorliegenden Bewertungsfall bleibt die Eintragung somit ohne Berücksichtigung.

Rechte an Fremdgrund-  
stücken:

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs keine weiteren Eintragungen vorhanden.

Eintragungen im Bau-  
lastenverzeichnis:

Gemäß Baulastenauskunft der Stadt Neuss vom 14.09.2023 bestehen keine Baulasten.

Nicht eingetragene Lasten  
und Rechte:

Nicht bekannt.

Die Angaben über Einträge im Grundbuch und Baulastenverzeichnis beruhen auf den vorgelegten Auszügen oder Aussagen des Auftraggebers bzw. der zuständigen öffentlichen Stellen. Von der persönlichen Einsichtnahme wurde ich entbunden.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-,  
Sanierungsverfahren:

Hinweise hierüber sind im Grundbuch nicht vorhanden; das Nichtbestehen wird unterstellt.

Denkmalschutz:

Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Neuss aufgeführt.

- Wohnungsbindung:** Lt. schriftlicher Auskunft vom 20.09.2023 unterliegt das Objekt nicht den Bindungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).
- Baurecht:** Es besteht ein Baustufen- bzw. Bauzonenplan Nr. 004 vom 25.05.1961 mit folgenden Angaben: ländliches Wohngebiet, eingeschossige und offene Bauweise.  
Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.  
Eine Baugenehmigung oder ein Schlussabnahmeschein lagen nicht vor. Auf vorliegenden Planzeichnungen wird Bezug genommen auf einen Bauschein Nr. 364/79 vom 28.03.1979.  
Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude ordnungsgemäß nach Erteilung einer Baugenehmigung errichtet wurde.  
Der Unterzeichner hat nicht geprüft, ob bei dem Gebäude die zum Baujahr gültigen DIN-Vorschriften und die Bestimmungen der damals gültigen Wärmeschutzverordnung eingehalten wurden.

### **3. Gebäudebeschreibung**

Art des Gebäudes: Es handelt sich um eine eingeschossige Doppelhaushälfte als Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Unterkellerung. An das Haus ist eine Garage angebaut und es ist ein Garten vorhanden.

Baujahr/Restnutzungsdauer: 1979. Bei einer gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren wird aufgrund des Zustandes und der Ausstattung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 35 Jahren geschätzt.

### **Ausführung und Ausstattung**

#### **ROHBAU**

Konstruktionsart: Mauerwerk-Stahlbeton-Konstruktion.

Fundamente: Streifenfundamente aus Beton.

Kellerwände: Massives Mauerwerk aus Kalksandsteinen.

Umfassungswände: Massives Mauerwerk aus Kalksandsteinen.

Innenwände: Massives Mauerwerk und Leichtbaukonstruktionen.

Geschossdecken: Stahlbeton. Die Decke über dem Dachgeschoss ist aus Holzbalken.

Dachkonstruktion: Holz.

Dachform: Satteldach mit beidseitig Dachgauben.

Dachdeckung: Betondachpfannen mit Kunststoff-Unterspannbahn, Wärmedämmung und Innenverkleidung.

Fassaden: Verblendermauerwerk.

Treppen: Kelleraußentreppe: Stahlbeton mit Zementestrich und Anstrich mit massiven, verklinkerten Mauer-

werkswangen und einem Stahlgeländer als Absturzsicherung.

Geschosstreppen: Stahlbeton mit Natursteinplatten. Zum ausgebauten Spitzboden führt eine Treppe aus einer Stahlkonstruktion mit massiven Holztrittstufen. Als Absturzsicherungen dienen Schmiedegeländer.

## **AUSBAU**

- Fußböden:** Natursteinplatten, polierte Bodenfliesen, Laminat.  
Im Kellergeschoss ist Estrichboden vorhanden und in einem Raum sind Bodenfliesen in Ornamentformat verlegt.
- Wandflächen:** Überwiegend Putz mit Anstrich und teilweise Raufaser mit Anstrich.  
Im Kellergeschoss sind die Mauerwerkswände gestrichen und teilweise Putz mit Anstrich.
- Sanitärräume:** WC-EG: Natursteinbodenplatten, ca. 1,60 m hoch Wandfliesen, darüber Putz mit Anstrich.  
Bad-DG: Bodenfliesen im Rundformat, raumhoch Wandfliesen.
- Deckenflächen:** Im Erdgeschoss Putz mit Anstrich. Im Dachgeschoss haben die Decken und Schrägen überwiegend Holzpaneelverkleidungen, teilweise mit Anstrich. Im Spitzboden sind sichtbare Holzbalken vorhanden. Im Kellergeschoss Putz mit Anstrich und Beton mit Anstrich.
- Fenster:** Teilweise Holzrahmen mit Isolierverglasung aus dem Baujahr und teilweise Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung (lt. Prägung 2007). Es sind überwiegend Kunststoffrollladen mit Handbetrieb vorhanden. Im Spitzboden befindet sich eine größere Giebelfensteranlage aus Holzrahmen mit Isolierverglasungen.  
Im Kellergeschoss hat ein Raum eine Fenster-/Fensterteranlage aus Holzrahmen mit Isolierverglasung und Rollladen. Die sonstigen Fenster sind aus verzinkten Stahlrahmen mit Einfachverglasung und Mäusegittern.

Türen:	Holz/Furnier mit gleichen Zargen. Der Heizungs- und Öllagerraum haben Metalltüren. Haustür: Kunststoffrahmen mit diffusem Glasausschnitt aus einer Isolierverglasung.
Elektroinstallation:	Baujahrstypisch normal und noch ausreichend. Es wurde ein Glasfaseranschluss verlegt.
Sanitäre Installation:	WC-EG: Waschbecken, Einhebelmischarmatur, Stand-WC, tiefhängender Spülkasten. Bad-DG: 2 Waschbecken, Einbauwanne, Einhebelmischarmaturen, Einbaudusche mit hoher Duschtasse, einer massiven Wandabtrennung, einer Aluminiumrahmen-Duschtür und Thermostatarmatur, Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten.
Heizung:	Ölbefeuerte Zentralheizung (Baujahr 1998) mit Wärmeverteilung über Stahlrippenheizkörper mit TH-Ventilen.
Warmwasserversorgung:	Zentrale Versorgung über die Heizungsanlage mit einem integrierten Warmwasserspeicher.
Besondere Bauteile:	Massive Kelleraußentreppe mit massiven Wangen und Stahlgeländer als Absturzsicherung. Auf beiden Seiten des Daches befinden sich Dachgauben mit rd. 4,00 m Breite. Zum Hauseingang führt ein dreistufiges Eingangspodest mit Natursteinplattenbelag und beidseitig Stahlrohrhandläufe. Neben der Terrasse ist ein massiv gemauerter Schuppen an das Haus angebaut.
Zubehör:	In der Küche befindet sich eine Einbauküche, bestehend aus diversen Schränken und Schubfächern, Natursteinarbeitsplatten mit eingelassenem Ceran-Kochfeld und eingelassenem Edelstahl-Spülbecken. Die Schrank-Oberflächen sind glatt und weiß. Einbaukühlschrank, frei hängende Edelstahl-Esse (Umluft), Einbau-Mikrowelle mit Edelstahlfront und hoch liegender Einbaubackofen mit Edelstahlfront. Die Marke ist nicht bekannt. Augenscheinlich handelt es sich eher um eine mittelpreisige Küche. Die

Funktionen der Geräte und Schränke wurden nicht geprüft. Einige Türen sind etwas schief.

Üblicherweise werden Preise für Einbauküchen im Zuge eines Hausverkaufs sehr individuell ausgehandelt. Die mögliche Preisspanne ist i.d.R. sehr groß und ein fester Preis ist kaum zu schätzen.

Im vorliegenden Fall schätze ich einen pauschalen Ansatz als Zubehör von rd. 2.500,00 €.

Garage:

An das Haus ist eine massiv gemauerte Garage mit Betondach angebaut. Fassade mit Verblendermauerwerk. Elektrisch angetriebenes Stahlschwingtor mit Anstrich. Zum Garten führt eine Blechtür. Estrichboden, gestrichene Wände und Decke. Strom und Licht sind vorhanden.

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgungsanschlüsse. Befestigte Terrasse mit Fliesenbelag. Massiv gemauerte Trennwand zum Nachbarn. Garten mit Wiese und Randbepflanzung aus Sträuchern und Büschen. Einfriedungen aus Maschendrahtzaun mit Stahlpfeilern. Hinter der Garage befindet sich eine befestigte Fläche aus Betonsteinplatten. Zum Hauseingang führt ein Weg aus Waschbetonplatten mit mehreren kleinen Höhenversätzen. Beete mit Kleinpflanzungen und einem kleinen Baum. Die Garagenzufahrt ist mit Betonsteinpflaster befestigt.

## Zustand

Bau- und Unterhaltungszustand:

Insgesamt eher normal bis befriedigend. Das Objekt steht seit einiger Zeit leer und ist insgesamt renovierungsbedürftig. Es liegt teilweise ein Instandhaltungsstau vor (siehe unter Bauschäden und Baumängel).

Ein Teil der Fenster wurde ca. Mitte der 2000er Jahre erneuert und die Heizung stammt von 1998. Sonstige Modernisierungen sind nicht erkennbar bzw. bekannt.

- Grundrissgestaltung: Normal und zweckmäßig. Der Spitzboden ist über eine normale Treppe zugänglich und wohnlich ausgebaut.
- Belichtung und Besonnung: Normal und ausreichend. Der Wohnbereich mit Terrasse sowie der Garten liegen etwa Richtung West-Nordwest.
- Bauschäden und Baumängel:
- Es wurden augenscheinlich folgende Schäden und Mängel festgestellt:
- Im Objekt sind diverse Malerarbeiten notwendig wegen teilweise unvollständiger Farbanstriche.
- Die Rahmen der Holzfenster sind außen verwittert und anstrichbedürftig.
- Die Isolierglasscheiben in der Giebelfensteranlage im Spitzboden sind überwiegend undicht und blind. Ein Austausch der Scheiben ist notwendig.
- Die Terrassenfliesen sind großflächig durch Frost beschädigt. Der Belag ist zu erneuern.
- An der Terrassentrennmauer zum Nachbarn sind stellenweise starke Beschädigungen der Klinkeroberflächen durch Wasser und Frost vorhanden. Hier sind größere Ausbesserungsarbeiten notwendig.
- An der Mauerwange der Kelleraußentreppe sind die Klinkeroberflächen ebenfalls durch Frost und Wasser beschädigt. Zudem sind die Abdeckplatten gebrochen. Auch hier sind größere Ausbesserungsarbeiten notwendig.
- Die Holzverkleidung des Dachüberstands an der Giebelseite ist verwittert und anstrichbedürftig.
- Die Flächenbefestigung aus Betonsteinplatten hinter der Garage ist großflächig uneben (gehoben/gesenkt). Eine Neuverlegung ist notwendig.
- Der Anstrich des Garagentors ist stellenweise abgewittert und somit anstrichbedürftig.
- Die Waschbetonplatten mit den Stufungen des Hauszuwegs sind uneben und verschoben. Eine Neuverlegung ist notwendig.
- Für die Beseitigung der o.g. Schäden und Mängel sowie sonstiger Kleinreparaturen wird ein pauschal geschätzter Betrag in Höhe von rd. 15.000,00 € in der Bewertung wertmindernd berücksichtigt.

- Energieausweis: Es lag ein Energieausweis vom 11.05.2022 vor auf Grundlage des Energiebedarfs. Hiernach beträgt der Endenergieverbrauch rd. 183,3 kWh/(m<sup>2</sup>a). Dies entspricht der Energieklasse F innerhalb der Bandbreite A+ bis H und somit einem nicht wesentlich modernisiertem Wohnhaus.
- Allgemeinbeurteilung: Es handelt sich um ein durchschnittlich großes Einfamilienhaus auf einem leicht überdurchschnittlich großen Grundstück in einer ländlichen Lage. Das Haus ist insgesamt leicht renovierungsbedürftig mit diversen kleineren Schäden. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzung sind mindestens mittelfristig diverse Modernisierungen (z.B. Sanitär, Elektro, Fenster, Dämmung, Heizung) notwendig. Hierfür sind nicht unerhebliche Investitionen aufzubringen mit entsprechenden Kostenrisiken. Positiv ist die objekteigene Garage.

## Flächen- und Massenangaben

Berechnungsgrundlagen: Es lagen Berechnungen der Wohnfläche und des umbauten Raums vor. Diesen wurden anhand der vorliegenden Unterlagen plausibilisiert und teilweise angepasst bzw. ergänzt.

Die weiteren Angaben wurden selbst anhand der vorliegenden Unterlagen ermittelt (siehe Anhang).

Bebaute Fläche: rd. 82,0 m<sup>2</sup>

Geschossfläche: rd. 160,0 m<sup>2</sup>

Brutto-Grundfläche (BGF): rd. 238,0 m<sup>2</sup>

Vorhandene Wohnflächen:	EG	ca. 62,3 m <sup>2</sup>
	OG	ca. 54,8 m <sup>2</sup>
	DG	<u>ca. 22,3 m<sup>2</sup></u>
	Gesamt	ca. 139,4 m <sup>2</sup>

Im Kellergeschoss sind weitere rd. 42,0 m<sup>2</sup> Nutzfläche vorhanden (ohne Heizungs- und Tankraum).

Geschossflächen-  
zahl (GFZ): rd. 0,29

Grundflächenzahl (GRZ): rd. 0,15

## 4. Verkehrswertermittlung

für das mit einer Doppelhaushälfte als Einfamilienhaus bebaute Grundstück in  
41472 Neuss-Grefrath, Lanzerather Dorfstraße 12

Gemarkung Grefrath

<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Größe</b>
10	137	552 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße insgesamt		552 m <sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag: 25.09.2023

### DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

### Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Bauteile und Betriebseinrichtungen) und Wert der Außenanlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Zudem sind ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

## **Bodenwertermittlung**

Die gesetzliche Grundlage der Bodenwertermittlung ist die Immobilienwertermittlungsverordnung mit den §§ 40-45. Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (nach § 24-26 ImmoWertV) zu ermitteln.

Als Vergleichswerte gelten auch geeignete Bodenrichtwerte, die zur Bodenwertermittlung herangezogen werden können (§40 Abs.2 ImmoWertV). Bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse werden Kaufpreissammlungen geführt, in die u.a. auch Daten aus realen Grundstückskaufverträgen übernommen werden, die von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegt werden. Die Gutachterausschüsse ermitteln hieraus Bodenwerte und übertragen diese auf ein genau definiertes Richtwertgrundstück.

Die richtwertbezogenen Bodenwerte nennt man Bodenrichtwerte. Sie geben somit den durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken an, die zu Bodenrichtwertzonen (im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse) zusammengefasst werden, in der der Bodenrichtwert gilt. Sie sind bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks (Bewertungsgrundstück) von dem Richtwertgrundstück in wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

## BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert beträgt in der Richtwertzone, in der das Bewertungsobjekt liegt

zum Stichtag 01.01.2023 = 520,00 €/m<sup>2</sup>

Der Wert wurde aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei der Stadtverwaltung in Neuss entnommen.

Das Richtwertgrundstück weist im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
Grundstückstiefe	= 35 m
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= I bis II

Das Bewertungsgrundstück entspricht, bis auf die Grundstückstiefe, den Definitionen des Richtwertgrundstücks. Eine Wertanpassung bezüglich der Tiefe ist ggf. notwendig.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht in seinen jährlichen Grundstücksmarktbericht statistisch ermittelte Anpassungsfaktoren bezogen auf abweichende Grundstückstiefen.

Das Bewertungsgrundstück hat eine Tiefe von rd. 52,5 m. Hieraus ergibt sich ein durchschnittlicher Faktor von ca. 0,89.

Die Lageverhältnisse in der Ortschaft Lanzerath sind überall etwa ähnlich, so dass eine Anpassung des Richtwertes bezüglich der Lage nicht weiter vorgenommen wird.

Wertveränderungen zwischen dem Stichtag des Richtwertes und dem Wertermittlungsstichtag sind am Markt nicht erkennbar.

Unter Berücksichtigung des Vorgenannten wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland			
	552,00 m <sup>2</sup>	*	460,00 €/m <sup>2</sup> = 253.920,00 €
Grundstücksgröße:	<b>552,00 m<sup>2</sup></b>		Bodenwert: <b><u>253.920,00 €</u></b>

## Ertragswertermittlung

Die gesetzliche Grundlage des Ertragswertverfahrens ist die Immobilienwertermittlungsverordnung mit den §§ 27-34. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage der marktüblichen Erträge ermittelt. Der Bodenwert wird, wie auch im Sachwertverfahren, vorrangig im Vergleichswertverfahren oder über Bodenrichtwerte ermittelt. Die zum Ertragswert führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

### ROHERTRAG

Die Netto-Kaltmiete wird allgemein auch als Rohertrag bezeichnet. Er beinhaltet alle marktüblich erzielbaren Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung eines Grundstückes erwirtschaftet werden können; dies sind insbesondere Mieten und Pachten. Zugrunde zu legen für den Rohertrag sind jedoch nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen Mieten (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV). Abweichungen werden separat in der Berechnung berücksichtigt.

### BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die Bewirtschaftungskosten enthalten alle Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks bzw. Gebäudes regelmäßig erforderlich sind und nicht auf einzelne Mietparteien umgelegt werden können. Sie umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV).

### REINERTRAG

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs.1 ImmoWertV).

### LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 Abs.2 ImmoWertV). Er wird regelmäßig aus realen Marktdaten (geeignete Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge) für gleichartige Grundstücke von den zuständigen Gutachterausschüssen abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Berechnung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag herrschenden örtlichen Marktverhältnisse.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Marktbericht für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszins von 2,0 Prozent mit einer Bandbreite von 1,4 bis 2,7 Prozent.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten (Alter, Art, Zustand, Vermietungsstand u.ä.) sowie der aktuellen Marktlage wird der in der folgenden Berechnung in Ansatz gebrachte Zinssatz im mittleren Bereich der o.g. Bandbreite als angemessen geschätzt.

#### RESTNUTZUNGSDAUER

Unter Restnutzungsdauer wird *die* Zahl der Jahre verstanden, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (§ 4 Abs.3 ImmoWertV). Sie ist abhängig vom Alter und Unterhaltungsgrad des Objektes sowie der gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer (Erhebungen in der Literatur sowie gutachterliche Erfahrungen) und wird in Jahren angesetzt. Die Ansätze sind der nachstehenden Berechnung zu entnehmen.

#### BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen z.B. in Frage (§8 Abs. 3 ImmoWertV): Die wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie erheblich abweichende Erträge gegenüber den marktüblich erzielbaren Erträgen.

Derartige Merkmale sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Bei den ggf. in der Berechnung aufgeführten Summen handelt es sich um Pauschalsummen und nicht um centgenaue Kalkulationen.

## ERTRAGSWERTBERECHNUNG

### \* Nettokaltmiete (marktübliche Miete)

Das Objekt ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unbewohnt. Ein Mietvertrag ist nicht bekannt. In Anlehnung an den derzeit gültigen Mietspiegel der Stadt Neuss wird die in der folgenden Berechnung in Ansatz gebrachte Miete als marktüblich geschätzt.

Mieteinheit	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete		jährlich €
		monatlich €/m <sup>2</sup>	€	
EFH	139,00	8,50	1.181,50	14.178,00
Garage	1,00	80,00	80,00	960,00
Gesamtfläche:		139,00 m <sup>2</sup>		
jährliche Nettokaltmiete (Jahresrohertrag = JRoE) insgesamt				<b>15.138,00 €</b>
* Bewirtschaftungskosten				
- Betriebskosten (volle Umlage wird unterstellt)				
- Verwaltungskosten				
	(rd. 332,00 €/WE)		332,00 €	
	(rd. 44,00 €/Ga.)		44,00 €	
- Instandhaltungsaufwendungen				
	(rd. 13,00 €/m <sup>2</sup> Wfl)		1.807,00 €	
	(rd. 98,00 €/Ga.)		98,00 €	
- Mietausfallwagnis				
	in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %		302,76 €	
Bewirtschaftungskosten jährlich insg. (				<u>-2.583,76 €</u>
* jährlicher Reinertrag				12.554,24 €
* Reinertrag des Bodens: Liegenschaftszinssatz * Bodenwert				
	1,75 %	*	253.920,00 €	<u>-4.443,60 €</u>
* Ertrag der baulichen Anlagen				8.110,64 €
* wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)				
				35
* Vervielfältiger einschl. Abschreibung				
	bei	35 Jahren Restnutzungsdauer		
	und	1,75 % Liegenschaftszinssatz		26,007
* Ertragswert der baulichen Anlagen				210.933,41 €

* Ertragswert der baulichen Anlagen	210.933,41 €
* Bodenwert	<u>253.920,00 €</u>
* Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	464.853,41 €
* Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände: - diverse unterlassene Instandhaltungsaufwendungen insgesamt pauschal geschätzt	<u>-15.000,00 €</u>
Ertragswert insgesamt	449.853,41 €
ERTRAGSWERT, gerundet	<u><u>450.000,00 €</u></u>

## Sachwertermittlung

Die gesetzliche Grundlage des Sachwertverfahrens ist die Immobilienwertermittlungsverordnung mit den §§ 35-39. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird auf der Grundlage von Herstellungswerten (§ 36) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38) ermittelt. Der Bodenwert wird, wie auch im Ertragswertverfahren, vorrangig im Vergleichswertverfahren oder über Bodenrichtwerte ermittelt. Der Sachwert der Außenanlagen ist nach durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung zu ermitteln.

### HERSTELLUNGSKOSTEN

Zur Ermittlung der Herstellungskosten werden die durchschnittlichen Herstellungskosten je Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der jeweiligen Bezugseinheiten vervielfältigt. Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und eigenen Erfahrungen in der Regel auf der Basis der Preisverhältnisse des Jahres 2010 angesetzt. Sind Daten mit einem anderen Preisbasisjahr für die Bewertung sinnvoller, sind auch diese zu verwenden. Der Ansatz der Normalherstellungskosten orientiert sich somit an den Tabellen aus der Veröffentlichung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Literaturverzeichnis) oder anderen entsprechenden und anwendbaren Erhebungen.

### BAUNEKENKOSTEN

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten; so z.B. die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden in der Regel nach Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und eigenen Erfahrungen prozentual zu den Normalherstellungskosten hinzugerechnet oder sind bereits in den Normalherstellungskosten enthalten.

### RESTNUTZUNGSDAUER

Unter Restnutzungsdauer wird *die* Zahl der Jahre verstanden, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (§ 4 Abs.3 ImmoWertV). Sie ist abhängig vom Alter und Unterhaltungsgrad des Objektes sowie der gewöhnlichen Gesamtnut-

zungsdauer (Erhebungen in der Literatur sowie gutachterliche Erfahrungen) und wird in Jahren angesetzt. Die Ansätze sind der nachstehenden Berechnung zu entnehmen.

#### ALTERSWERTMINDERUNG

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer zur ermittelten und wird prozentual zum Herstellungswert angesetzt. In der Regel ist von einer gleichmäßigen Wertminderung auszugehen.

Unter der Gesamtnutzungsdauer ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu verstehen.

#### WERTMINDERUNG WEGEN BAUMÄNGELN UND BAUSCHÄDEN

Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden ist in der Regel mit den zur Beseitigung erforderlichen Kosten zum Wertermittlungsstichtag anzusetzen. Für den Ansatz sind plausible Erfahrungssätze ausreichend.

Bei den ggf. in der Berechnung aufgeführten Summen handelt es sich um Pauschalsummen und nicht um centgenaue Kalkulationen.

#### BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen z.B. in Frage (§8 Abs. 3 ImmoWertV): Die wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie erheblich abweichende Erträge gegenüber den marktüblich erzielbaren Erträgen.

Derartige Merkmale sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Bei den ggf. in der Berechnung aufgeführten Summen handelt es sich um Pauschalsummen und nicht um centgenaue Kalkulationen.

## EINFAMILIENHAUS

(differenzierte Sachwertermittlung)

* Brutto-Grundfläche	238,00 m <sup>2</sup>	
* Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. Baunebenkosten)	815,00 €/m <sup>2</sup>	
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (Basisjahr 2010 = 100)	162,5	
* Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag	1.324,38 €/m <sup>2</sup>	
* Herstellungskosten des Gebäudes am Wert- ermittlungstichtag: Brutto-Grundfläche * Normalherstellungskosten 238,00 m <sup>2</sup> * 1.324,38 €/m <sup>2</sup> =		315.202,44 €
* Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer (gewöhnlich) 80 Jahre wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 35 Jahre 56,30 % des Herstellungswerts		-177.458,97 €
* Wertminderung wegen Baumängel und -schäden: - diverse Reparaturen von diversen Schäden und Mängeln insgesamt pauschal geschätzt rd.		-15.000,00 €
* Besondere Bauteile: - Kelleraußentreppe, Dachgauben, Eingangspodest insgesamt pauschal geschätzt rd.		11.000,00 €
Gebäudewert Einfamilienhaus		133.743,47 €
Gebäudewert Garage, pauschal geschätzter Zeitwert		3.500,00 €
Wert der Außenanlagen: * Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Gartenanlagen und Befesti- gungen, Einfriedungen, Pflanzungen u.ä. insgesamt pauschal geschätzt rd.		17.500,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		154.743,47 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks		253.920,00 €
Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt		408.663,47 €
<b>SACHWERT, gerundet</b>		<b>409.000,00 €</b>

## 5. Verkehrswert

### Anpassung an den Grundstücksmarkt

Ein- und Zweifamilienhäuser werden nach Marktgepflogenheiten in der Regel nicht nach ihrem reinen Sachwert, sondern nach ihrem marktangepassten Wert gehandelt. Marktuntersuchungen in verschiedenen Regionen in der Bundesrepublik durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse haben ergeben, dass Marktanpassungszu- und -abschläge sowohl von der Höhe der vorläufigen Gebäudesachwerte, als auch vom jeweiligen Bodenwert abhängig sind.

Der zuständige Gutachterausschuss für die Stadt Neuss veröffentlicht in seinem jährlichen Grundstücksmarktbericht für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser mit einem (mängelfreien) Sachwert von rd. 425.000,00 € einen statistisch ermittelten Marktanpassungsfaktor von 1,17 unter Berücksichtigung verschiedener Einflussfaktoren. Die Ergebnisse unterliegen einer statistisch geschuldeten Bandbreite. Diverse Markterhebungen zeigen, dass die Abweichung des Verkehrswertes zum Sachwert i.d.R. abhängig ist von der Sachwerthöhe, dem Bodenwertniveau sowie dem Alter und Zustand des Gebäudes.

Bei der Schätzung eines objektbezogenen Marktzu- oder -abschlags sind insbesondere die örtlichen und objektbezogenen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Im vorliegenden Bewertungsfall sind m.E. folgende besondere Einflüsse in der Einschätzung einer Marktanpassung zu berücksichtigen:

- Sofortiger allgemeiner Renovierungsbedarf und notwendige Beseitigung von diversen Kleinschäden.
- Mindestens mittelfristiger Modernisierungsbedarf mit nicht unerheblichen Investitionen und Kostenrisiken.
- Geänderte Marktlage gegenüber dem Erhebungszeitraum der o.g. Statistik.
- Ausreichend bis bis leicht überdurchschnittlich großes Grundstück.

Es ist nicht möglich, sämtliche o.g. Einflussfaktoren mit einzeln geschätzten Prozentsätzen zu beziffern. Vielmehr ist die Summe der Faktoren zu betrachten. Aus sachverständiger Sicht halte ich unter Berücksichtigung des Vorgenannten in der Summe und der eher verhaltenen Marktlage, einen Marktzuschlag auf den reinen Sachwert von rd. 10,0 Prozent für gerechtfertigt.

Sachwert des bebauten Grundstücks	rd. 409.000,00 €
Zuzüglich Kostenaufwand für Schäden/Mängel	<u>rd. 15.000,00 €</u>
Mängelfreier Sachwert des bebauten Grundstücks	rd. 424.000,00 €

Mängelfreier Sachwert des bebauten Grundstücks	rd. 424.000,00 €
Marktzuschlag rd. 10,0 %	<u>42.400,00 €</u>
Marktangepasster und mängelfreier Sachwert des bebauten Grundstücks	466.400,00 €
Abzüglich Kostenaufwand für Schäden/Mängel	<u>- rd. 15.000,00 €</u>
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks	451.400,00 € <b>rd. 451.000,00 €</b>

Der marktangepasste Sachwert wurde mit rd. 451.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das Grundstück in 41472 Neuss-Grefrath, Lanzerather Dorfstraße 12, Gemarkung Grefrath, Flur 10, Flurstück 137 wird zum Wertermittlungstichtag 25.09.2023 mit

**450 000,00 €**

in Worten: Vierhundertfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert entspricht rd. 3.237,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. Garage).

Das Zubehör (Einbauküche) wird mit einem pauschalen Ansatz von 2.500,00 Euro zusätzlich bewertet.

Wiederholung des Verkehrswertes:

**450 000,00 €**

in Worten: Vierhundertfünfzigtausend Euro

Der Verkehrswert entspricht rd. 3.237,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. Garage).

Das Zubehör (Einbauküche) wird mit einem pauschalen Ansatz von 2.500,00 Euro zusätzlich bewertet.

Das zu bewertende Objekt wurde von mir persönlich besichtigt und das vorliegende Gutachten höchstpersönlich erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstattet habe.

(Unterschrift und Stempel befinden  
sich nur in der Originalausfertigung.)

Kaarst, den 29.01.2024

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Rainer Neuendorf

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. Der Gutachter haftet dem Auftraggeber für Fehler aus dem Gutachten nur bei grober Fahrlässigkeit und bei Vorsatz. Für einen bestimmten Zustand des Bodens, des Wassers und der Luft wird keine Haftung übernommen.

Es wurden nur Unterlagen verwendet, die entweder nicht lizenzpflichtig oder entsprechend des Verwendungszweckes lizenziert sind. Persönlichkeitsrechte wurden nach bestem Wissen und Gewissen nicht verletzt. Sollten trotz größter Sorgfalt doch Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes entstanden sein, übernehme ich die Haftung.

## VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

### **Bayerlein**

Praxishandbuch Sachverständigenrecht  
C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München  
2. Auflage 1996

### **Dröge**

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum  
Luchterhand-Verlag Neuwied 1997

### **Kleiber**

WertR 06  
Wertermittlungsrichtlinien 2006 - Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken  
Bundesanzeiger Verlagsges.mbH, Köln  
9. Auflage 2006

### **Kleiber, Simon, Weyers**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Bundesanzeiger Verlagsges.mbH, Köln  
7. Auflage 2014

### **Leopoldsberger**

Kontinuierliche Wertermittlung von Immobilien  
Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln 1998

### **Pohnert, Fritz**

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen  
Luchterhand Verlag GmbH  
5. Auflage 1997

### **Schmitz, Meisel u.a.**

Baukosten 2020/21  
Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung, Umnutzung, 24. Aufl. 2020  
Ein- und Mehrfamilienhäuser, 22. Auflage 2020  
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

### **Kleiber**

ImmoWertV (2021)  
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien  
Reguvis Fachmedien GmbH  
13. Auflage 2021

### **Kleiber**

Marktwertermittlung nach ImmoWertV  
Reguvis Fachmedien GmbH  
9. Auflage 2022

### **Sprengnetter, Hans Otto**

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen,  
Band I, Ib: Amtliche Texte  
Band II: Erforderliche Daten  
Band III: Formulare / Schemata  
Band IV - XII: Lehrbuch und Kommentar;  
Sinzig (Loseblattsammlung)

## RECHTSGRUNDLAGEN

### **BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### **BauO NRW 2018**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 vom 21. Juli 2018 in der ab 22 September 2021 gültigen Fassung

### **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2033 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15. Juli 2022 (BGBl. I S. 1146)

### **Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)**

Erbbaurechtsgesetz in der im BGBl. III S. 403-6 veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)

### **WertR 06**

Wertermittlungsrichtlinien i.d.F. vom 01.03.2006

### **ImmoWertV**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

### **Wohnungseigentumsgesetz**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 12. Januar 2021 (BGBl. I 34)

### **Wohnflächenverordnung (WoFIV)**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

### **Zwangsvorsteigerungsgesetz (ZVG)**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im BGBl. III, S. 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2022 (BGBl. I S. 959)

### **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) zuletzt geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)

### **Betriebskostenverordnung (BetrKV)**

Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858)

## Übersichtskarte

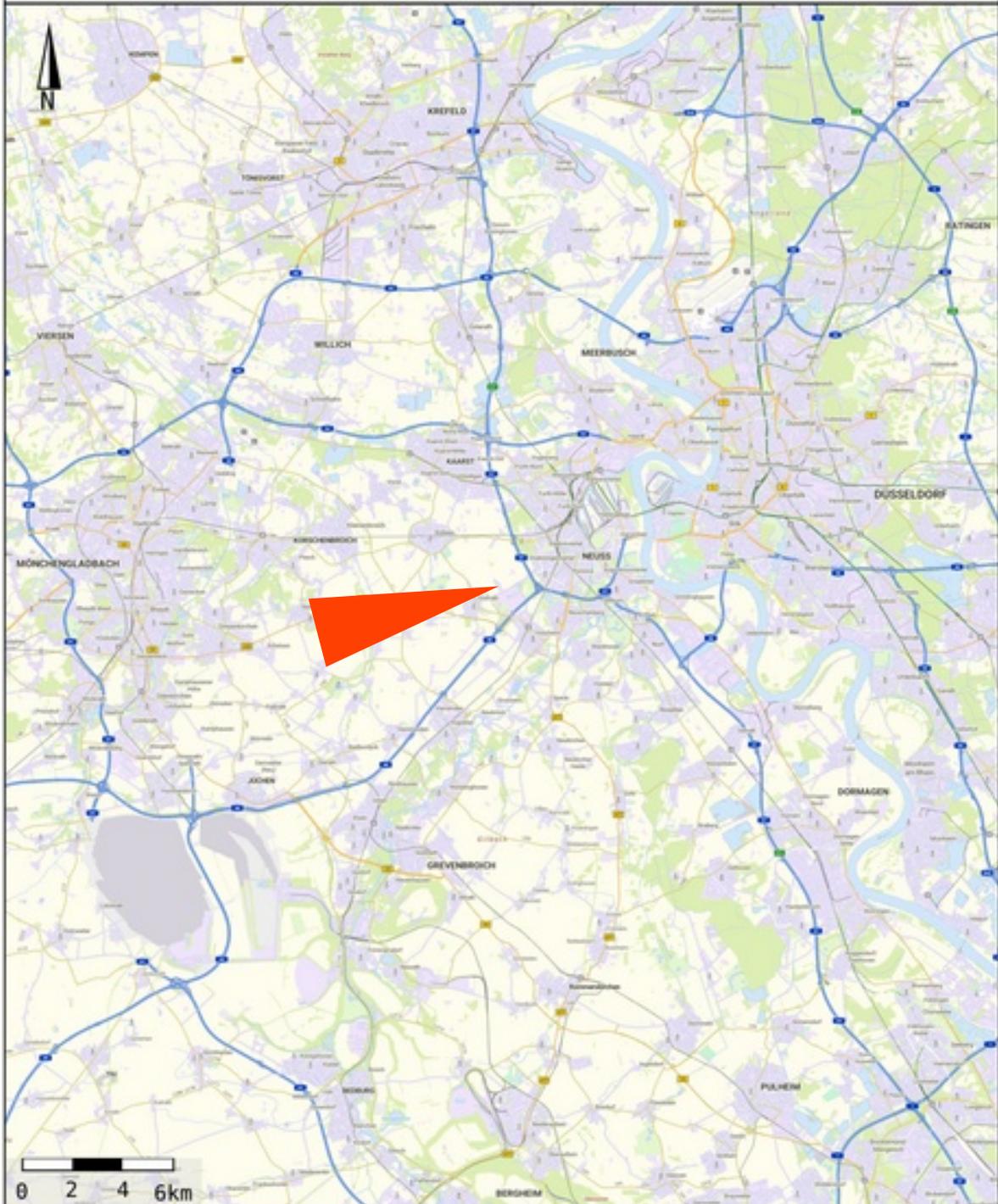
Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)) am 07.09.2023 um 12:07 Uhr erstellt.



Land NRW 2023 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



# Stadtkarte

Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)) am 07.09.2023 um 12:06 Uhr erstellt.



Land NRW 2023 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



# Flurkarte

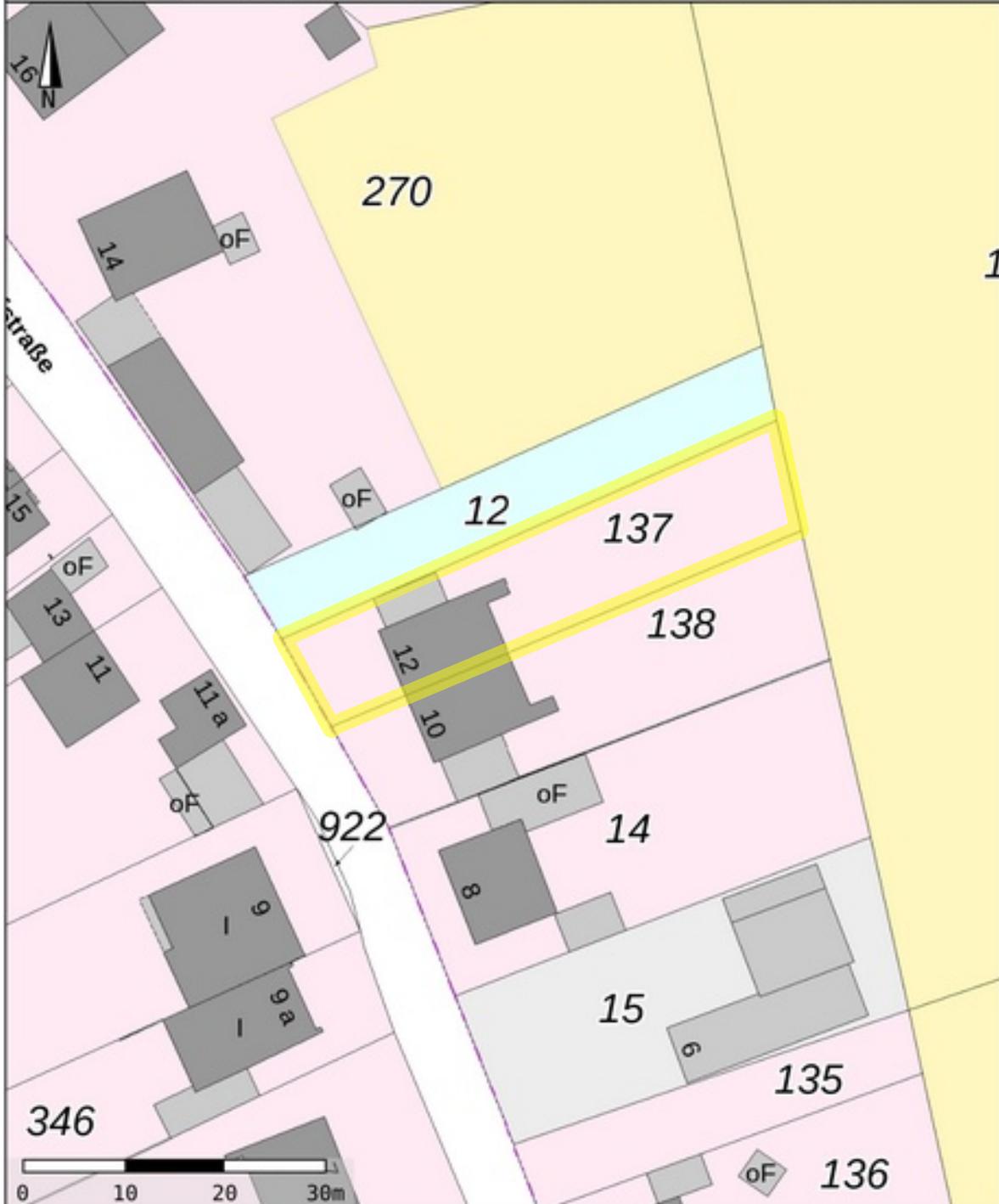
Bezirksregierung Köln



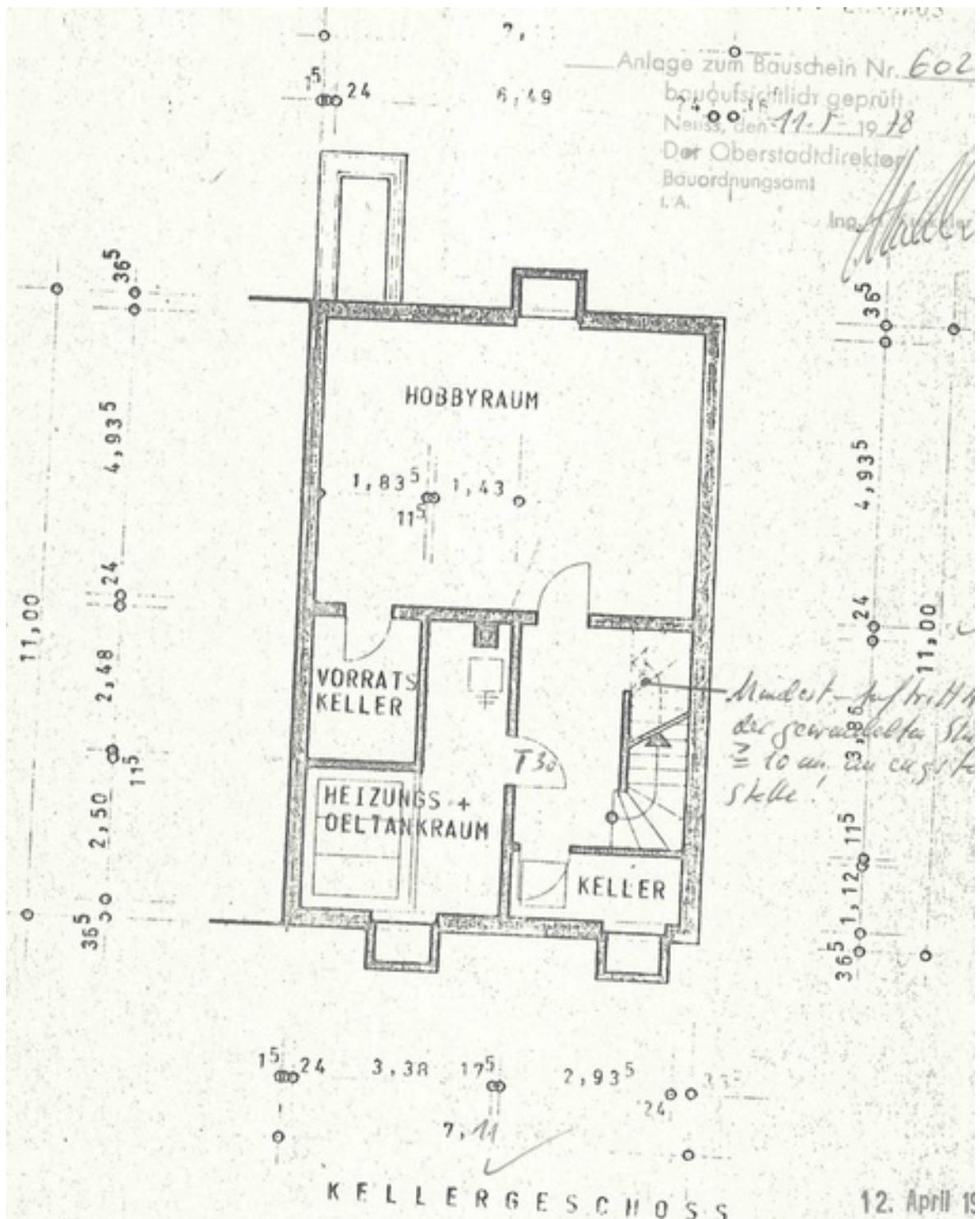
Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)) am 07.09.2023 um 12:03 Uhr erstellt.



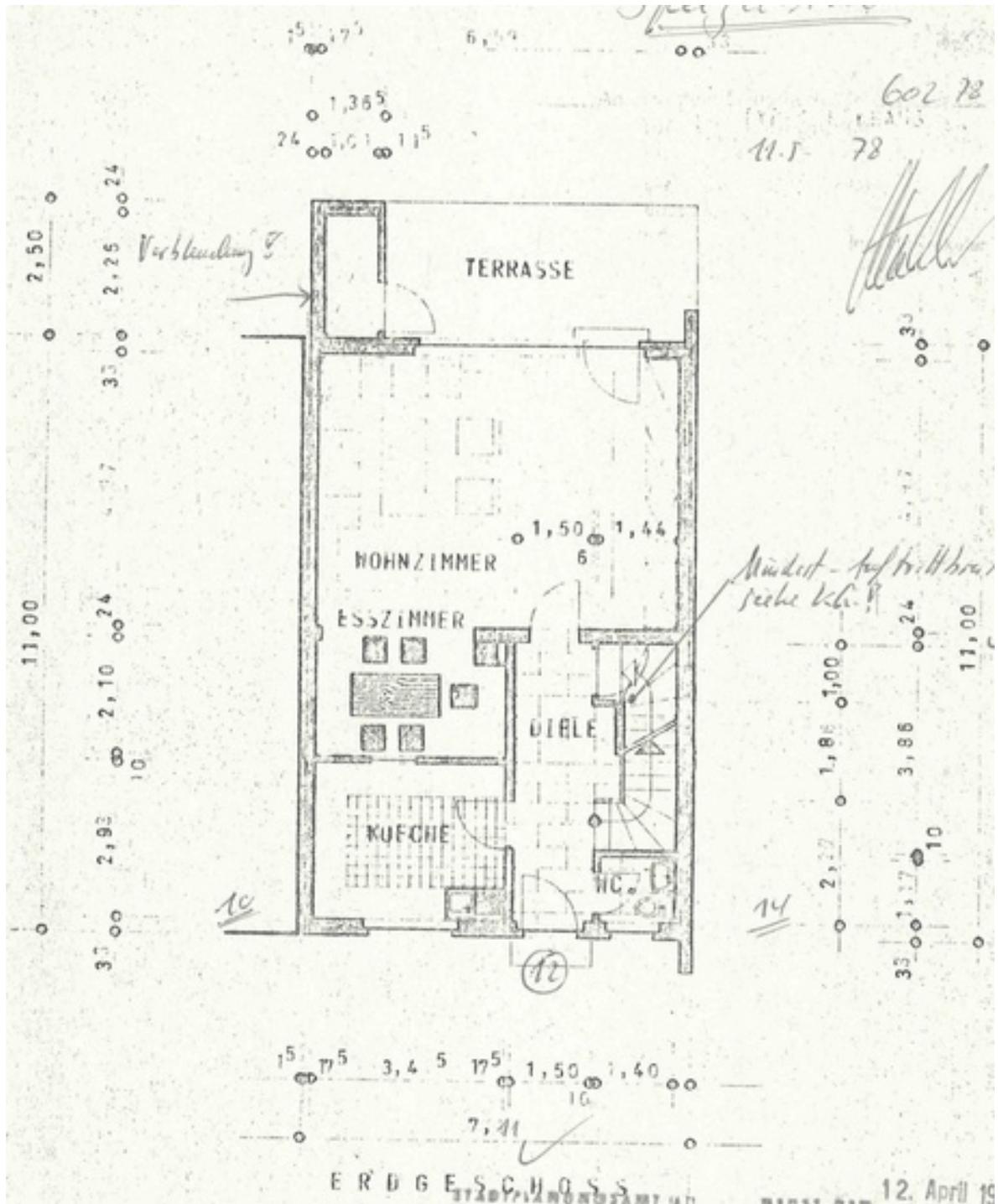
Land NRW 2023 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



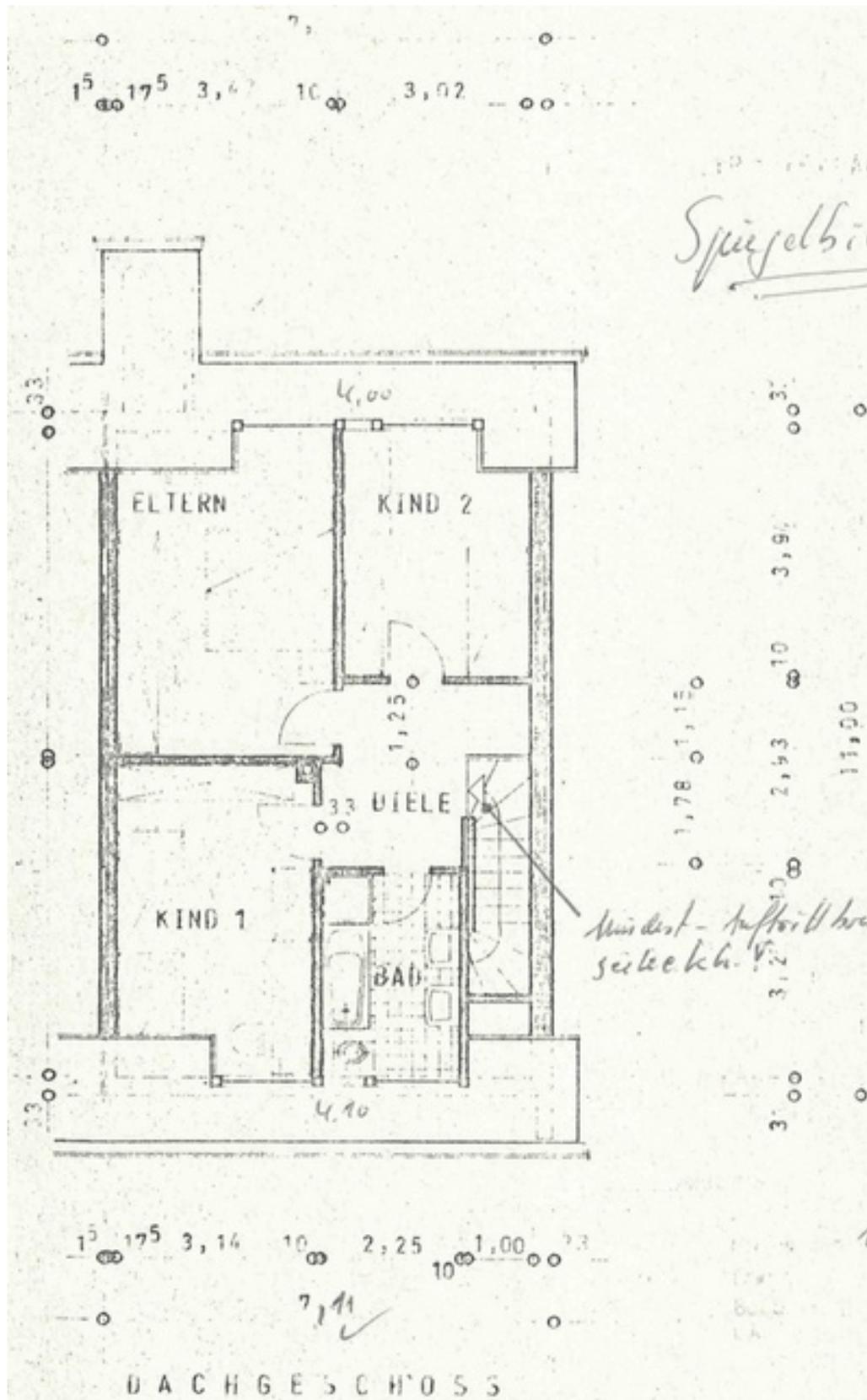
Kellergeschoss



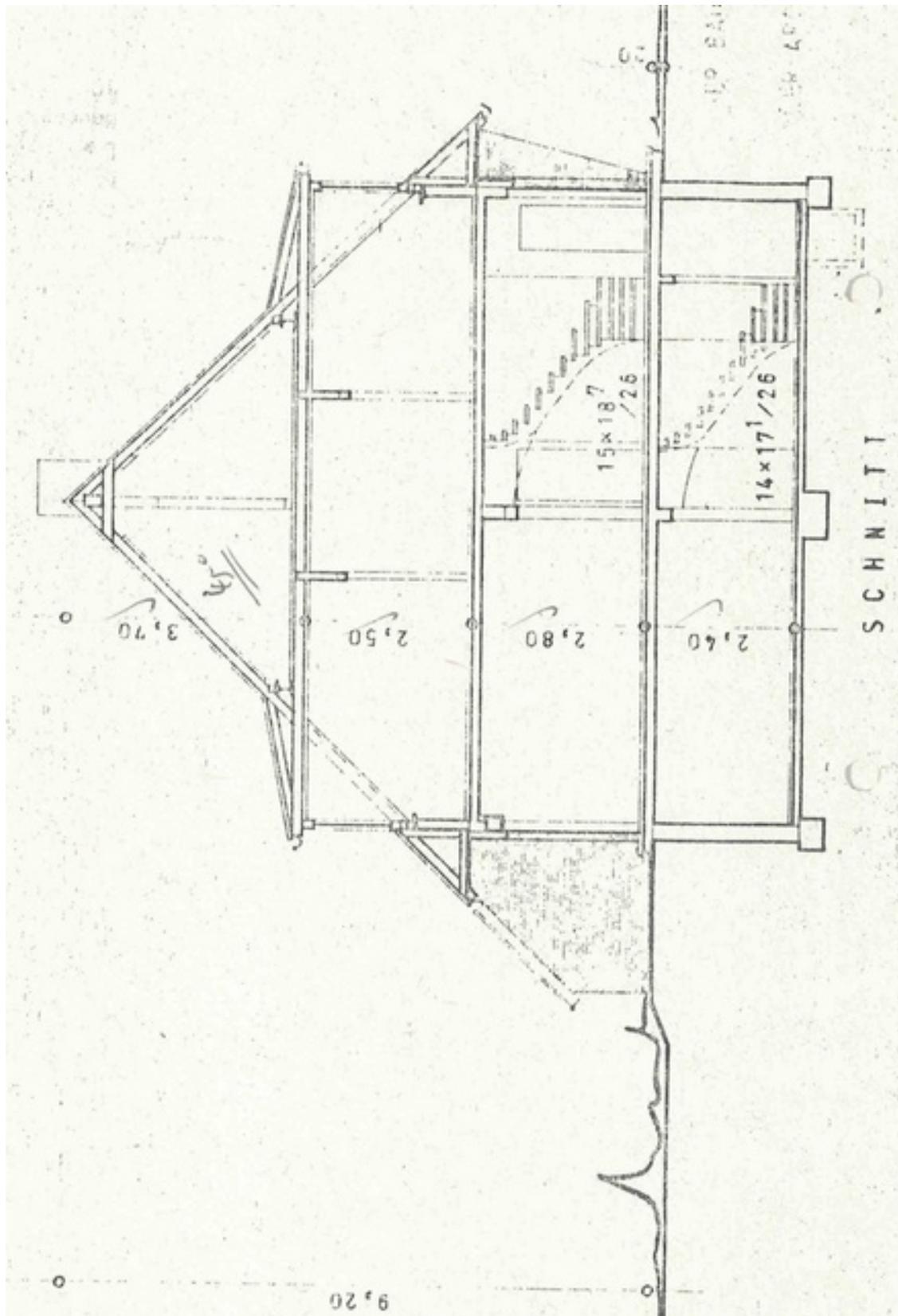
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitt



## Berechnungen

<u>Wohnflächenberechnung</u> ✓			
(Eckhaus)			
<u>Erdgeschoß</u>			
Wohnzimmer	6,59 x 4,97 x 0,97	=	31,77 qm
Eßzimmer	((3,41 <sup>5</sup> x 2,10) + (0,24 x 2,70) - (0,39 x 0,55)) x 0,97		7,38 qm
Küche	3,41 <sup>5</sup> x 2,93 x 0,97	=	9,71 qm
Diele	((1,50 x 1,06) + (1,94 x 1,80) + (1,50 x 2,27)) x 0,97	=	8,24 qm
WC	1,40 x 1,17 x 0,97	=	<u>1,59 qm</u>
			58,69 qm
<u>Obergeschoß</u>			
Elternschlafz.	((3,47 x 5,21) - (1,87 x 0,65)) x 0,97	=	16,35 qm
Kinderzimmer I	((3,14 x 5,01 <sup>5</sup> ) - (1,54 x 0,65) - (0,29 x 0,45)) x 0,97	=	14,18 qm
Kinderzimmer II	((3,02 x 3,94 <sup>5</sup> ) - (0,85 x 0,65)) x 0,97	=	11,01 qm
Bad	2,25 x 3,25 x 0,97	=	7,09 qm
Diele	((3,35 x 2,93) - (1,00 x 1,78) - (0,33 x 1,25)) x 0,97	=	<u>7,39 qm</u>
			56,02 qm
		insgesamt	<u>114,71 qm</u>
Terrasse	5,69 x 2,50 x 1/4	=	3,56 qm
Nutzfläche Geräte	1,01 x 2,26	=	2,28 qm
Neuss 23, den 21.2.1978			

## Wohnfläche

### *Erdgeschoss*

Wohnen	gem. vorl. Berechn.	=	31,77 m <sup>2</sup>	
Essen	gem. vorl. Berechn.	=	7,38 m <sup>2</sup>	
Küche	gem. vorl. Berechn.	=	9,71 m <sup>2</sup>	
Diele	gem. vorl. Berechn.	=	8,24 m <sup>2</sup>	
WC	gem. vorl. Berechn.	=	1,59 m <sup>2</sup>	
Terrasse	gem. vorl. Berechn.	=	<u>3,56 m<sup>2</sup></u>	
Gesamt EG			62,25 m <sup>2</sup>	ca. 62,3 m <sup>2</sup>

### *Dachgeschoss*

Eltern	gem. vorl. Berechn.	=	16,35 m <sup>2</sup>	
Kind 1	gem. vorl. Berechn.	=	14,18 m <sup>2</sup>	
Kind 2	gem. vorl. Berechn.	=	11,01 m <sup>2</sup>	
Bad	gem. vorl. Berechn.	=	7,09 m <sup>2</sup>	
Diele	7,39 m <sup>2</sup>			
	./. 1,00 x 1,25 x 0,97)	=	<u>6,18 m<sup>2</sup></u>	
Gesamt DG			54,81 m <sup>2</sup>	ca. 54,8 m <sup>2</sup>

### *Spitzboden*

Raum	6,59 x 4,70			
	./. 0,40 x 0,70			
	./. 6,59 x 1,01 x 0,5 x 2			
	./. 1,15 x 1,50	=	22,31 m <sup>2</sup>	<u>ca. 22,3 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche				ca. 139,4 m <sup>2</sup> <b>rd. 139,0 m<sup>2</sup></b>

## Nutzfläche

Geräte	1,01 x 2,26	=	2,28 m <sup>2</sup>	ca. 2,3 m <sup>2</sup>
--------	-------------	---	---------------------	------------------------

### *Kellergeschoss*

Hobby	6,49 x 4,93 <sup>5</sup> x 0,97	=	31,07 m <sup>2</sup>	
Keller 1	1,12 x 2,93 <sup>5</sup>	=	3,29 m <sup>2</sup>	
Keller 2	1,43 x 5,09 <sup>5</sup>	=	<u>7,29 m<sup>2</sup></u>	
			41,65 m <sup>2</sup>	<u>ca. 41,7 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche				ca. 44,0 m <sup>2</sup> <b>rd. 44,0 m<sup>2</sup></b>

Garage	(2,74 + 2,88)/2 x 5,40	=	15,17 m <sup>2</sup>	rd. 15,0 m <sup>2</sup>
--------	------------------------	---	----------------------	-------------------------

### Brutto-Grundfläche (BGF)

KG	7,11 x 11,00	=	78,21 m <sup>2</sup>	
EG	7,11 x 11,00			
	1,36 <sup>5</sup> x 2,50	=	81,62 m <sup>2</sup>	
DG	7,11 x 11,00	=	<u>78,21 m<sup>2</sup></u>	
Gesamt			238,04 m <sup>2</sup>	<b>rd. 238,0 m<sup>2</sup></b>
Garage	(3,04 + 3,18)/2 x 6,00	=	18,66 m <sup>2</sup>	rd. 19,0 m <sup>2</sup>

### Bebaute Fläche

EG	7,11 x 11,00			
	1,36 <sup>5</sup> x 2,50	=	81,62 m <sup>2</sup>	<b>rd. 82,0 m<sup>2</sup></b>
Garage	(3,04 + 3,18)/2 x 6,00	=	18,66 m <sup>2</sup>	rd. 19,0 m <sup>2</sup>

### Geschossfläche

EG	7,11 x 11,00			
	1,36 <sup>5</sup> x 2,50	=	81,62 m <sup>2</sup>	
DG	7,11 x 11,00	=	<u>78,21 m<sup>2</sup></u>	
Gesamt			159,83 m <sup>2</sup>	<b>rd. 160,0 m<sup>2</sup></b>

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossfläche / Grundstücksfläche			
160,0 m <sup>2</sup> / 552 m <sup>2</sup>	=	<b>rd. 0,29</b>	

### Grundflächenzahl (GRZ)

Bebaute Fläche / Grundstücksfläche			
82,0 m <sup>2</sup> / 552 m <sup>2</sup>	=	<b>rd. 0,15</b>	



„Lanzerather Dorfstraße“



Vorderansicht



Rückansicht



WC-Raum im Erdgeschoss



Garten



Kelleraußentreppe



Garage - Vorderansicht



Garage - Rückansicht