

Uwe Singelstein

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

Uwe Singelstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

An das
Amtsgericht Neuss
Abt.: 31 (K)
Breite Straße 48

Holtroper Strasse 19
50181 Bedburg

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

41460 Neuss

Datum: 13.12.2024
Az.: **G-85-24-31 K 12/24**
Aktenzeichen des Amtsgerichts:
31 K 12/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück
in 41472 Neuss-Holzheim, Am Wannloch 32



Der **aufgrund nicht ermöglichter Objektinnenbesichtigung um einen Risikoabschlag von 5 % geminderte Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum Stichtag 11.10.2024 (Tag des 2. Ortstermins) ermittelt mit rd.

702.000 € (in Worten: siebenhundertzweitausend 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, 358 m² groß, Normaleigentum, bebaut mit einem Einfamilienhaus (freistehend), eingeschossig, unterkellert, Satteldach, voll ausgebaut.

Das Einfamilienhaus ist aufgeteilt wie folgt:

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Wohnen / Essen / Küche, Gästezimmer, Duschbad/WC, Diele (ggf. Terrasse).

Wohnfläche im Erdgeschoss: ca. 89,5 m².

Dachgeschoss:

3 Schlafzimmer, Wannenduschbad, Duschbad, Flur, 3 Balkone.

Wohnfläche im Dachgeschoss: ca. 84,25 m².

Wohnfläche gesamt: ca. 173,75 m².

Nutzfläche:

Kellernutzfläche (Hobbyraum, Sauna, Waschen, Vorrat, Heizungsraum, Flur):
ca. 77 m².

Garage: ca. 23 m²

siehe auch Massenaufstellung (Anlage 6).

Baujahr: 2005, gemäß Folgerungen aus der Bauakte.

1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kerneergebnisse der Wertermittlung

- Forderungsversteigerung, keine verfahrensspezifischen Besonderheiten
- Die aufstehenden baulichen Anlagen konnten nicht von innen besichtigt werden; da für die Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Objekt in nicht einsehbaren bzw. nicht besichtigten Bereichen Bauschäden / Baumängel / Modernisierungs- / Instandhaltungsstau / sonstige wertmindernde Besonderheiten aufweist, wird bei der Ermittlung des Verkehrswerts ein objektspezifischer Risikowertabschlag in Höhe von 5 % auf den Verkehrswert in Ansatz gebracht.
Dieser Wertabschlag berücksichtigt die objekt- und bewertungsspezifisch vorliegende Daten- und Aktengrundlage sowie den im Ortstermin gewonnenen Eindruck.

Sonstige Angaben zur den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Es sind keine Baulasten vorhanden.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitragsfrei.
- **Wohnungsbindung:** Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden
- **Altlasten:** Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.

- **Grundwasserbetroffenheit:**

Für das Bewertungsobjekt ist gemäß Angaben des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz **nicht** von Betroffenheit auszugehen.

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

Es sind keine Grunddienstbarkeiten vorhanden.

- **Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB:**

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

- **Gewerbe:**

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

- **Mietsituation:** Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag soweit bekannt 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.....	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	12
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	14
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	14
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	14
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	15
4.2	Einfamilienhaus.....	15
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	15
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	16
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	16
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	17
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	18
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	18
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	20
4.3	Einzelgarage.....	20
4.4	Nebengebäude.....	21
4.5	Außenanlagen.....	21
5	Ermittlung des Verkehrswerts	22
5.1	Grundstücksdaten.....	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
5.3	Bodenwertermittlung.....	22
5.4	Sachwertermittlung.....	22

5.5	Ertragswertermittlung.....	22
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	23
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	23
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	23
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	23
5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	24
5.7	Verkehrswertableitung.....	24
5.8	Verkehrswert.....	25
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	27
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	27
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	28
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	28
7	Verzeichnis der Anlagen.....	29
7.1	Anlage 8: Fotodokumentation zu den Ortsterminen am 13.09.2024 sowie 11.10.2024.....	30
7.1.1	Außenaufnahmen:.....	30

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (freistehend) nebst Garage.
Objektadresse:	Am Wannloch 32 41472 Neuss-Holzheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Holzheim, Blatt 3021, lfd. Nr. 1.
Katasterangaben:	Gemarkung Holzheim, Flur 15, Flurstück 366 (358 m ²).

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichts Neuss vom 08.08.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	11.10.2024 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	11.10.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Es wurden zwei Versuche zur Objektbesichtigung sowie zwei Ortsbesichtigungen durchgeführt. Zu beiden Ortsterminen am 13.09.2024 sowie 11.10.2024 wurden die Beteiligten durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde dementsprechend lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt, da der Eigentümer den Zugang zum Grundstück sowie zu den baulichen Anlagen nicht ermöglichte. Das Bewertungsobjekt sowie insbesondere die baulichen Anlagen konnten dementsprechend nicht von innen in Augenschein genommen werden. Hinweis: Da für die nachfolgende Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass an der Bewertungseinheit Mängel, Bauschäden sowie insbesondere ein erhöhter Modernisierungsbedarf bestehen können, wird der zunächst ermittelte

Teilnehmer am Ortstermin: Verkehrswert mit einem auf der Grundlage des äußeren Zustands beruhenden Risikowertabschlag belegt.
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 20.08.2024
- Grundbuchauszug vom 08.08.2024
- Auskunft über Denkmalschutz vom 12.12.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.09.2024
- Bauplanungsrechtliche Auskünfte vom 12.12.2024
- Wohnungsbindungsauskunft vom 21.08.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 21.08.2024
- Auskünfte bzgl. Erschließungsbeiträge sowie Kanalkataster vom 02.09.2024
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Neuss
- Geoport-Datenauskunft vom 12.12.2024
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht der Stadt Neuss
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht NRW
- Planunterlagen aus der Bauakte der Stadtverwaltung Neuss, vom 12.09.2024
- augenscheinliche Feststellungen während der Ortstermine am 13.09.2024 sowie 11.10.2024

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Neuss (ca. 161.500 Einwohner); Stadtteil Stadionviertel (ca. 8.000 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Düsseldorf, Köln (ca. 15; 35 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 15 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 477 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 57, Kreuz Neuss-West; A 46, AS Neuss-Holzheim; (ca. 3 km; 2 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Holzheim (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 20 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 überwiegend aufgelockerte, geschossige Bauweise vorhanden	Nutzungen; offene, I-II-
Beeinträchtigungen:	keine objekt- und außergewöhnlichen objektartbeeinträchtigenden erkennbar; Kinderspielplatz benachbart	lagespezifisch Immissionen unmittelbar
Topografie:	eben; Garten mit Südostausrichtung	
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsgrundstück ist am südlichen Stadtrand des Stadtteils Holzheim gelegen.	

Die Entfernung zur Kernstadt von Neuss beträgt ca. 5 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bus- und Bahnhaltestelle) befinden sich teilweise in fußläufiger Entfernung im Stadtteil Holzheim sowie in den benachbarten Stadtteilen und der Kernstadt von Neuss. Die Stadtverwaltung befindet sich in der Kernstadt von Neuss.

Die Lage ist in (Wert-)Relation zur Durchschnittslage im Stadtgebiet Neuss insgesamt als mittlere bis einfache Wohnlage zu klassifizieren.

Als Geschäftslage ist die Lage nicht geeignet.

3.1.3 Sonstige Lagedetails¹

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

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

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

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

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

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

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

Holzheim liegt im Südwesten der Stadt Neuss und erstreckt sich mit seinen Außenbezirken vom linken [Erftufer](#)

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

im Osten bis zur A46 im Nordwesten. Im Süden grenzt Holzheim an die Außenbezirke der Stadt [Grevenbroich](#), im Norden an den Neusser Stadtteil Reuschenberg. Zu den Außenbezirken von Holzheim gehört das kleine Dorf Minkel bestehend aus Minkel-Lepp, Minkel 1, Minkel 2. Diese befinden sich tiefer gelegen in der [Erftniederung](#). Auch Hombroich/Süd, Hombroich/Nord, Eppinghoven, Gruissem/Ost und Kreitz gehören zu Holzheim. Holzheim ist ein großes und ländlich geprägtes Wohngebiet mit gemischter Bebauung, Gewerbegebiet und umfangreicher Nahversorgung sowie diversen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Auf der ehemaligen NATO-Raketenstation ist heute die Langen-Foundation angesiedelt. Zudem befindet sich die Museumsinsel „Stiftung Insel Hombroich“ in Holzheim. Die Neusser Skihalle liegt gegenüber dem Kloster Kreitz am Ortsrand von Holzheim. Der Stadtteil verfügt über eine gute Anbindung an das Autobahnnetz und wird durch mehrere öffentliche Verkehrsmittel versorgt. Das große Gewerbegebiet ist Sitz mehrerer Dutzend kleiner und mittelständischer Unternehmen, darunter die ehemals selbständige [Brauerei Frankenheim](#) die heute zum [Warsteiner](#) Konzern gehört. Der Bahnhof *Holzheim* liegt an der [Bahnstrecke Düren-Neuss](#) und wird von der *Erft-Bahn* ([RB 39](#)), einer Linie der [Vias](#), angefahren. Außerdem verkehren Buslinien der [Stadtwerke Neuss](#) (Linie 843) und der [Busverkehr Rheinland](#) (Linie 869 und 877) durch Holzheim, seit Januar 2012 auch ein Nachtexpress (NE2). Nordwestlich von Holzheim verläuft die [A 46](#), welche durch die Abfahrt Neuss-Holzheim mit dem Ort verbunden ist. In Richtung Nord-Osten kann die [A 57](#) über die Abfahrt [Neuss-Reuschenberg](#) erreicht werden.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4)	<u>mittlere Grundstücksbreite:</u> ca. 15 m; <u>mittlere Grundstückstiefe:</u> ca. 23 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 358 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige, Grundstücksform.	rautenähnliche
--------------------------------------	--	----------------

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Anliegerverkehrsaufkommen
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonsteinpflaster; keine Gehwege vorhanden; Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn eingeschränkt vorhanden.
Bewertungsrelevante Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung des Wohnhauses (freistehend); 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; die aktuellen Messwerte liegen gemäß aktueller Angaben des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW örtlich auf einem

Niveau um 39 m über N.N..
Der höchste jemals gemessene Grundwasserstand am Grundstück betrug (seit 1954) ca. 40 m über N.N.
Das Bewertungsobjekt liegt straßenseitig auf einer Höhe von ca. 48,5 m, an der Südostgrenze auf einer Höhe von ca. 47,5 m über N.N.; das Bewertungsgrundstück ist auf Basis dieser Recherchen als nicht gefährdet einzustufen.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 21.08.2024 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 08.08.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Holzheim, Blatt 3021 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Es besteht lediglich folgende Eintragung:

- lfd. Nr. 6, die Zwangsversteigerung ist angeordnet, eingetragen am 14.06.2024.

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.

Bodenordnungsverfahren:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

(z.B. Altlasten) sind nach Aktenlage und Auskunft der Stadtverwaltung nicht vorhanden.

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

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

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht gemäß Einsicht in die Denkmalliste nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für das Bewertungsobjekt trifft der örtliche Bebauungsplan Nr. 367 „Holzheim-Süd / Kapellener Straße“ folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;

I = 1 Vollgeschoss (max.);

GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);

SD 45° = Satteldach, 45° Dachneigung ;

FH 9,5 m = Firsthöhe max. 9,5 m;

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig;

Es sind Baugrenzen und Baulinien vorhanden.

Die textlichen Festsetzungen sind zusätzlich zu beachten.

3.5.3 Bauordnungsrecht

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

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

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

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen 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; es wird keinerlei Haftung für chronologische Abweichungen übernommen. Die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation kann zukünftigen Veränderungen unterworfen sein. Einem potentiellen Erwerber wird deshalb empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Das Objekt ist zum Stichtag soweit bekannt durch den Eigentümer 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.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung konnte nicht abschließend geprüft werden, 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.

Der Eigentümer ermöglichte keine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen / der nicht einsehbaren Flächen des Grundstücks.

Als Konsequenz dessen konnten die baulichen Anlagen beim Ortstermin lediglich außen besichtigt werden.

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

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus (freistehend), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; Satteldach, voll ausgebaut

Baujahr: 2005 (gemäß Folgerungen aus der Bauakte).

Modernisierung: Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen wurden seit Errichtung der baulichen Anlagen soweit erkennbar nicht durchgeführt.

Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner zum Stichtag nicht vor (im Zwangsversteigerungsfalle nicht relevant). Hinweis: Im Falle einer Objektneuvermietung / Veräußerung ist die Erstellung eines Ausweises zwingend gesetzlich vorgeschrieben.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück ist unter Berücksichtigung des örtlichen Baurechts soweit erkennbar erschöpfend bebaut. Grundsätzlich kann eine nachhaltige Beantwortung dieser Fragestellung ausschließlich mittels einer Bauvoranfrage beantwortet werden; dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung.
Außenansicht:	teilweise Holzfachwerk mit Holzausfachung; teilweise Holzfachwerk aus Verblendmauerwerk

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(gemäß vorliegender Grundrissunterlagen, das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden)

Kellergeschoss:

Hobbyraum, Sauna, Waschen, Vorrat, Heizungsraum, Flur.

Erdgeschoss:

Wohnen / Essen / Küche, Gästezimmer, Duschbad/WC, Diele, ggf. Terrasse.

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer, Wannenduschbad, Duschbad, Flur, 3 Balkone.

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

Konstruktionsart:	Teilmassivbauweise, außerdem Holzfachwerkbauweise
Fundamente:	tragende Betonbodenplatte (gemäß Baubeschreibung)
Keller:	Mauerwerk (gemäß Baubeschreibung)
Umfassungswände:	Holzskelettbauweise, Fachwerk, Ausfachung, Dämmung
Geschossdecken:	Stahlbeton (über KG), Holzbalken (über EG) (gemäß Baubeschreibung)

Treppen:	Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird von einer objektüblichen Ausstattung ausgegangen.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, Seitenteile mit Verglasung, Hauseingang ansprechend und gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer; Dachraum vollständig ausgebaut; Dachflächen werden als gedämmt unterstellt.

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden. Es wird von zentraler Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ausgegangen
Abwasserinstallationen:	Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden. Es wird von Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz ausgegangen.
Elektroinstallation:	Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objekt- und bauartdurchschnittliche Ausstattung unterstellt.
Heizung:	Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden; nach den vorliegenden (Bauakten-)Unterlagen wird eine Wärmeversorgung des Gebäudes mittels einer mit Gasbrennstoff betriebenen Zentralheizung unterstellt.
Lüftung:	soweit erkennbar keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird

eine objekt- und bauartdurchschnittliche
Ausstattung unterstellt.

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Der Eigentümer ermöglichte den Zugang zu den baulichen Anlagen nicht. Dementsprechend entfällt eine differenzierte Innenbeschreibung der baulichen Anlagen.

Die Wertermittlung erfolgt insofern nach äußerem Anschein des Objekts.

Es wird davon ausgegangen, dass die Oberbeläge / Flächenbekleidungen, die technischen Einrichtungen sowie der Ausbauzustand des Objekts im Wesentlichen dem fiktiven Baujahr der baulichen Anlagen unter ausdrücklichem Hinweis auf eine modellgetreue Wertermittlung unter Vermeidung residualer Ansätze entsprechen.

Da für die Wertermittlung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, dass Mängel, Schäden, überhöhter Instandhaltungstau und Modernisierungsbedarf am Objekt bestehen, wird auf das vorläufige Wertermittlungsergebnis ein Risikoabschlag in Ansatz gebracht.

Bodenbeläge, Wand- und
Deckenbekleidungen:

exakte (qualitative) Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objekt-/baualtersartentsprechende durchschnittliche Ausstattung unterstellt.

Fenster:

Einfachfenster aus Holz mit Doppelverglasung;
keine Rollläden (soweit erkennbar);

Hinweis:

Die Fenster erscheinen wirtschaftlich / energetisch / funktional deutlich überaltert und sind tlw. (stark) beschädigt.

Für die Fensterelemente wird fiktiver Austausch unterstellt und analog ein Kostenansatz i. R. d. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Türen:

Eingangstür:

Holztürelement mit verglasten Seitenteilen; bzgl. der Innentüren ist die qualitative Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objektart-/baualtersentsprechende einfache Ausstattung unterstellt.

Sanitärausstattung:

qualitative Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, gemäß Planunterlagen ist das Gebäude mit einem Bad im Obergeschoss und einem WC im

	<p>Erdgeschoss ausgestattet, dies entspricht einer grundsätzlich quantitativ durchschnittlichen Ausstattung. Weitere beschreibende Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil / Ausstattungsmerkmal konnte nicht besichtigt werden.</p>
Besondere Einrichtungen:	<p>Es sind soweit bekannt keine wertbeeinflussenden besonderen Einrichtungen i. S. d. ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.</p>
Küchenausstattung:	<p>Es liegen keine Informationen über das Vorhandensein einer Einbauküche vor; sollte eine Einbauküche vorhanden sein, ist diese 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.</p>
Bauschäden und Baumängel:	<p>Zu möglichen Bauschäden- bzw. mängeln können keine differenzierten Angaben gemacht werden, da das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte. Im einsehbaren Bereich waren erneuerungsbedürftige Fensterelemente und vernachlässigte Außenanlagen erkennbar; die Umstände werden im Rahmen eines verfahrensspezifischen Risikowertabschlags auf den ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.</p>
Grundrissgestaltung:	<p>gemäß vorliegenden Grundrissunterlagen zweckmäßig</p>
Wirtschaftliche Wertminderungen:	<p>Keine. Es wird davon ausgegangen, dass etwaige Gründe für eine notwendige Wertminderung beispielsweise durch eine unwirtschaftliche Raumaufteilung / niedrige Raumhöhen / innenliegende Bäder usw. durch den Risikowertabschlag abgedeckt werden.</p>

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone, ggf. Terrasse
Besonnung und Belichtung:	soweit erkennbar durchschnittlich.
Bauschäden / Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar. Siehe bzgl. tendenziell geringfügiger Bauschäden und Baumängel am Gemeinschaftseigentum tabellarische Auflistung und Erläuterungen bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand erscheint gemäß augenscheinlichem Anschein substantiell überwiegend normal. Im Zusammenhang mit der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird davon ausgegangen, dass das Objekt lediglich im Rahmen üblicher Instandhaltung übliche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen erfahren hat. Für von außen erkennbare Schäden und Mängel sowie überalterte Bauteile wird deren unmittelbare Beseitigung bzw. Modernisierung unterstellt. Auf der Basis dieser Annahme wird sodann die Restnutzungsdauer des Objekts modellkonform ermittelt.

4.3 Einzelgarage

Einzelgarage;

Baujahr: 2005;

Bauart: massiv (soweit erkennbar);

Außenansicht: Verblendung, dem Wohnhaus angepasst;

Keller: nicht unterkellert;

Dachform: Flachdach mit Attikaumwehrung;

Dach aus: Beton mit Papp- bzw. Folieneindichtung (soweit bekannt);

Tor: Sektionaltor;

Boden: unbekannt, es wird eine üblicher Ausbauzustand aus Estrich / Beton / einfacher Fliesenbelag unterstellt;

Fenster: Es können keine Aussagen getroffen werden. Das Bauteil konnte nicht in Augenschein genommen werden.

Ausstattungsmerkmale:

Es wird von einer üblichen einfachen baualters- und objektartgemäßen Bauart ausgegangen.

Besonderheiten:

Die Garage wurde soweit erkennbar üblich instandgehalten. Die Wertschätzung erfolgt auf der Basis eines unter Beachtung des stichtagsbezogenen Zustands in Verbindung mit der damit verbundenen Restnutzungsdauer.

4.4 Nebengebäude

Das Grundstück konnte gartenseitig nicht in Augenschein genommen werden. Es wird davon ausgegangen, dass weitere Nebengebäude mit Verkehrswerteinfluss nicht existieren.

4.5 Außenanlagen

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück in 41472 Neuss-Holzheim, Am Wannloch 32 zum Wertermittlungstichtag 11.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Holzheim	3021	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Holzheim	15	366	358 m ²	

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.3 Bodenwertermittlung

5.4 Sachwertermittlung

5.5 Ertragswertermittlung

>Vorgenanntes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

Das Ertragswertverfahren wurde deshalb nachrangig mit entsprechender Gewichtung angewendet.

5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **743.000,00 €**
und
der **Ertragswert** mit rd. **725.000,00 €**
ermittelt.

5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt mit untergeordneten Renditeaspekten.

Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,25 (a) beigemessen.

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

und

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

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

$[743.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 725.000,00 \text{ €} \times 0,250] \div 1,250 = \text{rd. } 739.000,00 \text{ €}$.

5.7 Verkehrswertableitung

Da das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnten, wird auf den ermittelten Verkehrswert **(739.000,-€)** in Verbindung mit den verfügbaren verfahrensspezifischen Daten und Informationen sowie dem äußeren Anschein ein zusätzlicher Risikowertabschlag in Höhe von 5 % in Ansatz gebracht (Faktor= 0,95).

Daraus ergibt sich ein Verkehrswert von **739.000,- € x 0,95 = rd. 702.000,-€**.

5.8 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **743.000,- €** ermittelt.

Der ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **725.000,- €**.

Da die baulichen Anlagen nicht von innen besichtigt werden konnten, wird auf den ermittelten Verkehrswert (**739.000,-€**) in Verbindung mit den verfügbaren verfahrensspezifischen Daten und Informationen sowie dem äußeren Anschein ein zusätzlicher Risikowertabschlag in Höhe von 5 % in Ansatz gebracht (Faktor= 0,95). Daraus ergibt sich ein Verkehrswert von **739.000,- € x 0,95 = rd. 702.000,-€**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück in 41472 Neuss-Holzheim, Am Wannloch 32

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Holzheim	3021	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Holzheim	15	366	358 m ²	

wird zum Wertermittlungstichtag 11.10.2024 mit rd.

702.000 €

in Worten: siebenhundertzweitausend 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 13. Dezember 2024

.....
Uwe Singelstein

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger

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

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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Siehe nächste Seite.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Hinweis zur globalen Pandemie / Ukraine Krise

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

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

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

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

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

Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

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

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

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 Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV21:

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, 36.24.2.0" (Stand Dezember 2024, Lizenznehmer Singelstein) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

Anlage 5: Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Anlage 6: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen

Anlage 7: Fotoübersichtsplan nur Außenaufnahmen

Anlage 8: Farbaufnahmen

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

7.1 Anlage 8: Fotodokumentation zu den Ortsterminen am 13.09.2024 sowie 11.10.2024

7.1.1 Außenaufnahmen:



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus Nordwest



Bild 2: Giebelansicht des Einfamilienhauses aus Südwest



Bild 3: Giebelansicht / Detailansicht der nordöstlich ausgerichteten Balkone



Bild 4: Detailansicht der Garage



Bild 5: Blick in die Anliegerstraße in Richtung Süd



Bild 6: Blick in Anliegerstraße in Richtung Nord