

Verkehrswertgutachten § 194 BauGB

Bewertungsobjekt

Grundstück in Meerbusch,
bebaut mit einem Einfamilienhaus und zwei Garagen



PLZ, Ort 40667 Meerbusch-Büderich

Straße Hildegundisallee 10 A

Auftraggeber Amtsgericht Neuss
Zwangsversteigerung
Breite Str. 48
41460 Neuss

Aktenzeichen 31 K 17/ 24

**Wertermittlungs-
stichtag** 11. Februar 2025

Verkehrswert 3.000.000 EUR

INTERNETVERSION

Die vollständige Ausfertigung einschließlich Anlagen des Gutachtens (40 Seiten)
können Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Neuss einsehen.

Az. 24-000069



Inhaltsverzeichnis

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	3
2 Allgemeines	4
2.1 Ansichten des Bewertungsobjekts am 11.02.2025	7
2.2 Kartenausschnitte	8
3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale	8
3.1 Marktbeschreibung	8
3.2 Lagebeschreibung	9
3.3 Rechtliche Gegebenheiten	12
3.4 Bauliche Anlagen	15
3.4.1 Beschreibung Wohnhaus	16
3.4.2 Beschreibung Garage	17
3.4.3 Außenanlagen	17
3.4.4 Zubehör	17
3.4.5 Unterhaltungsrückstände	18
3.4.6 Allgemeinbeurteilung	18
3.4.7 Gebäudepläne und Flächen	19
3.4.8 Innenansichten am 11.02.2025	20
3.5 Sonstiges	20
4 Wertermittlung	21
4.1 Zur Verfahrenswahl	21
4.2 Sachwertverfahren	22
4.2.1 Bodenwertermittlung	22
4.2.2 Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	24
4.2.3 Alterswertminderungsfaktor	25
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	25
4.2.5 Objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung)	26
4.2.5.1 Vergleichswertverfahren	26
4.2.5.2 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts	27
4.2.6 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	28
4.3 Plausibilierung über Vergleichsfaktoren	28
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
4.5 Gegenüberstellung der Ergebnisse	29
4.6 Verkehrswert	30
5 Anlagen	31
5.1 Grundbuchauszug Blatt 4269A (auszugsweise)	31
5.2 Ermittlung Bruttogrundfläche	31
5.3 Ermittlung Wohnfläche	31

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungsstichtag		11.02.2025
Qualitätsstichtag		11.02.2025
Ortstermin		11.02.2025
Vorlage an die Gemeinde zur Genehmigungsfreistellung	▼	1997
Baujahr ca.	▼	1997
Schlussabnahme		nicht bekannt
Nutzung		Wohnen/ Garage
Bruttogrundfläche Wohnhaus		683 m ²
Bruttogrundfläche Garage		47 m ²
Wohnfläche rd.		351 m ²
Anzahl Garagen		2

Hausgrundstück		1.010 m ²
Bodenwert		1.200 EUR/ m ²
Bodenwert		1.212.000 EUR
Durchschnittliche Herstellungskosten Wohnhaus		1.051.137 EUR
Durchschnittliche Herstellungskosten Garage		42.535 EUR
Alterswertminderungsfaktor Wohnhaus		0,6500
Alterswertminderungsfaktor Garage		0,5333
Vorläufiger Sachwert		1.960.278 EUR
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,55
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		3.038.431 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.		8.660 EUR/ m ²
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Risikoabschlag		-71.000 EUR
Sachwert gerundet		2.967.000 EUR
Verkehrswert		3.000.000 EUR

2 Allgemeines

Auftrag	In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Versteigerungsgericht nach § 74 a Absatz 5 ZVG den Verkehrswert festzusetzen.																				
Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung des Grundbesitzes																				
Bewertungsobjekt	Bei dem als „Hildegundisallee 10 A“ bezeichneten Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein 1.010 m ² großes Grundstück, welches bebaut ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Villencharakter, das über rd. 351 m ² Wohnfläche verfügt. Außerdem ist das Grundstück noch bebaut mit zwei Garagen.																				
Derzeitige Nutzung	Aufgrund der Nutzungsart wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag selbst genutzt wird.																				
Zukünftige Nutzung	Es wird von einer zukünftigen Nutzung zu Wohnzwecken ausgegangen.																				
Grundbuch Bestandsverzeichnis	Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 30.10.2024: <table><tr><td>Amtsgericht</td><td>Neuss</td></tr><tr><td>Grundbuch von</td><td>Büderich</td></tr><tr><td>Blatt</td><td>4269A</td></tr><tr><td>Gemarkung</td><td>Büderich</td></tr><tr><td>Flur</td><td>48</td></tr><tr><td>Lfd. Nr.</td><td>1</td></tr><tr><td>Flurstück</td><td>368</td></tr><tr><td>Wirtschaftsart</td><td>Gebäude- und Freifläche</td></tr><tr><td>Lage</td><td>Hildegundisallee 10 A</td></tr><tr><td>Größe</td><td>1.010 m²</td></tr></table>	Amtsgericht	Neuss	Grundbuch von	Büderich	Blatt	4269A	Gemarkung	Büderich	Flur	48	Lfd. Nr.	1	Flurstück	368	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche	Lage	Hildegundisallee 10 A	Größe	1.010 m ²
Amtsgericht	Neuss																				
Grundbuch von	Büderich																				
Blatt	4269A																				
Gemarkung	Büderich																				
Flur	48																				
Lfd. Nr.	1																				
Flurstück	368																				
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche																				
Lage	Hildegundisallee 10 A																				
Größe	1.010 m ²																				
Grundstückseigentümer	Eigentümer ist lt. Grundbuchauszug: • s. Originalgutachten																				
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 11.02.2025 statt. Anwesend waren: • die Sachverständige Der Sachverständigen wurde der Zutritt zum Grundstück nicht ermöglicht. Eine Besichtigung des Grundstücks, insbesondere die Innenbesichtigung des Wohnhauses und der Garagen konnten somit nicht durchgeführt werden. Angaben zur Ausstattung und zum Zustand sowie zu den von der Straße aus nicht einsehbaren Grundstücksteilen erfolgen anhand vorliegender Unterlagen. Diese bilden auch die Grundlage für die Verkehrswertermittlung. Dadurch bedingt können erhebliche Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand des Bewertungsobjekts auftreten. Aus diesem Grund wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ein Risikoabschlag in Höhe von 10 % vom Sachwert der baulichen Anlagen angesetzt.																				

Wertermittlungsstichtag	<p>Der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der 11.02.2025, der Tag der Ortsbesichtigung.</p> <p>Aus diesem Grunde werden die Wertverhältnisse zugrunde gelegt, welche das Bewertungsobjekt zum Stichtag besaß. Die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag werden berücksichtigt, indem die entsprechenden Wert- und Preisverhältnisse jeweils herangezogen werden. Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 27.02.2025 abgeschlossen.</p>
Qualitätsstichtag	<p>Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.</p>
Urheberrechtsschutz	<p>Die Sachverständige behält an den von ihr erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Wertgutachten inkl. aller sonstigen Anlagen (Berechnungen, Aufstellungen etc.) nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Für jede anderweitige Verwendung wird von der Sachverständigen keine Haftung übernommen.</p>
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	<p><u>Unterlagen und Informationen vom Auftraggeber:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug Blatt 4269A vom 30.10.2024 <p><u>Unterlagen und Informationen von der Sachverständigen beschafft:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte und Eigentümerschein), vom 13.01.2025• Auskünfte zum Bauplanungsrecht, Internetrecherche am 21.02.2025• Auskunft zum Denkmalschutz, Internetrecherche am 21.02.2025• Baulastenauskunft, Stadt Meerbusch vom 27.01.2025• Altlastenauskunft, Rhein-Kreis Neuss vom 14.01.2025• Auskunft über Wohnungsbindung, Stadt Meerbusch vom 22.01.2025• Bescheinigung über Erschließungsbeiträge, Stadt Meerbusch vom 13.01.2025• Kopien aus der Bauakte der Stadt Meerbusch:<ul style="list-style-type: none">- Vorlage an die Gemeinde in der Genehmigungsfreistellung mit Baubeschreibung vom 19.09.1997- Berechnung der Wohn- und Nutzfläche nach DIN 283 und des umbauten Raums nach DIN 277, Berechnung der GRZ vom 19.09.1997- Grundrisse, Ansichten, Schnitt zum Bauantrag, Stand September 1997- Lageplan vom 22.09.1997• Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 27.02.2025, Gutachterausschuss im Rhein-Kreis Neuss• Auskunft Starkregengefährdung, GeoVeris – VdS Schadenverhütung vom 20.02.2025• Auskunft Hochwassergefährdung, GeoVeris – VdS Schadenverhütung vom 20.02.2025• Auskünfte bzgl. Lärmimmissionen, NRW Umweltdaten vor Ort, Internet-Recherche am 20.02.2025• Auszüge Straßenkarte und Stadtplan, Stand 2024, OpenStreetMap

- Wesentliche Literatur**
- Kleiber, Wolfgang; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
 - Ralf Kröll, Andrea Hausmann, Andrea Rolf; Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; Werner Verlag, 5. Auflage, 2015
 - Sprengnetter Immobilienbewertung - Arbeitsmaterialien, Sprengnetter GmbH, November 2024
 - Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis Neuss 2024

Wesentliche rechtliche Grundlagen Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

2.1 Ansichten des Bewertungsobjekts am 11.02.2025



2.2 Kartenausschnitte

**Ausschnitt aus der
Regionalkarte und
dem Stadtplan** **Karten siehe Original des Gutachtens**

Flurkarte (nicht maßstabgerecht)

Karte siehe Original des Gutachtens

3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale

3.1 Marktbeschreibung

Der Immobilienmarkt ist 2024 wieder in Schwung gekommen nach einer Stagnation im Vorjahr, auch durch den leichten Abwärtstrend von Finanzierungszinsen. Die Anzahl der Kauffälle und die Umsätze sind bei Wohnimmobilien wieder gestiegen. Das Preisniveau bei Ein- und Zweifamilienhäusern steigt leicht an. Die Preise bei älteren Objekten, die energetisch nicht saniert sind, sind jedoch rückläufig.

Im IVD-Wohn-Preisspiegel wird die Entwicklung des Immobilienmarktes in ca. 450 Städten der Bundesrepublik erfasst. Grundlage für die Preisangaben bilden die im 1. Halbjahr erhobenen Marktpreise des Jahres 2024.

Vielerorts stiegen im Betrachtungszeitraum die Mieten stärker als die Kaufpreise. Die besonders in den Großstädten anziehenden Mieten begünstigen den Immobilienkauf. Der energetische Zustand wird als Entscheidungskriterium immer wichtiger.

Die Preise für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser werden nach ihrem Wohnwert erfasst. Der Wohnwert setzt sich aus der Lagekomponente und der Qualitätskomponente zusammen. Die Lagekomponente berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, das Ausmaß der Durchgrünung des Gebietes und andererseits Beeinträchtigungen. Die Qualitätskomponente bezieht sich auf die architektonische Gestaltung, Ausstattung und den Modernisierungsgrad von Gebäude oder Wohnung.

In Meerbusch liegen gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser mit einem einfachen Wohnwert bei 550.000 EUR, mit einem mittleren Wohnwert bei 690.000 EUR, mit einem guten Wohnwert bei 1.020.000 EUR und mit einem sehr guten Wohnwert bei 1.850.000 EUR.

Der Gutachterausschuss im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss hat im Auswertungsjahr 2023 insgesamt 2.219 Kaufverträge registriert und davon 2.119 Verträge ausgewertet, was einer Abnahme von insgesamt 15 % entspricht. Der Geldumsatz ist mit ca. 930,70 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 2021 um ca. 10 % gefallen. Schwerpunkte der getätigten Transaktionen bilden die Teilmärkte Wohnungs- und Teileigentum sowie die bebauten Grundstücke.

Im Auswertungsjahr 2023 registrierte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss insgesamt 1.117 Kauffälle im Teilmarkt der bebauten Grundstücke und damit rd. 9 % weniger als im Vorjahr. Für das Jahr 2024 ist ein moderater Anstieg der Transaktionen bei einem leichten Umsatzverlust zu erwarten.

Quellen: IVD-Wohn-Preisspiegel 2024; Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss 2024

3.2 Lagebeschreibung

Makrolage

Die Mittelstadt Meerbusch liegt im Rhein-Kreis Neuss (Regierungsbezirk Düsseldorf) und befindet sich ca. 7 km nördlich von Neuss bzw. rd. 8 km nordwestlich der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf. Meerbusch trägt den Titel einer mittleren kreisangehörigen Stadt und beherbergt rd. 57.400 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Meerbusch ist weiterhin Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und übernimmt innerhalb der Planungsregion Düsseldorf die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft der Rhein östlich von Meerbusch.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Meerbusch insgesamt ca. 21.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 14.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -7.421 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 1.622 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Meerbusch wird dabei maßgeblich vom Branchencluster Dienstleistung & Handwerk sowie von der Handelsindustrie geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Meerbusch bis zum Jahr 2050 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 7,3 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Januar 2025 in Meerbusch 5,8 %, im Rhein-Kreis Neuss 6,2 % und in Deutschland: 6,4 %. Die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein veröffentlicht für 2024 für Meerbusch eine Kaufkraftkennziffer von 145,9 Punkten, für den Rhein-Kreis Neuss von 111,0 Punkten bei einem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Meerbusch als wohlhabende Gemeinde im Umfeld eines Wirtschaftszentrums (Demographietyp 10) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Rhein-Kreis Neuss den 95. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Quellen: Konjunktur und Statistik der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein, Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis Neuss 2024, Internet-Portal Stadt Meerbusch, Arbeitsagentur

Mikrolage

Stadtteillage Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Büderich, der mit 23.578 Einwohnern (Stand: 2021) der größte von acht Ortsteilen der Stadt Meerbusch.

Nähere Umgebung Das Objekt befindet sich in bevorzugter Villenlage in aufgelockerter, offener Bauweise. Die Nachbarschaftsbebauung besteht aus herrschaftlichen Anwesen und exklusiven Villen auf alteingewachsenen Gartengrundstücken.

Verkehrsanbindung Meerbusch ist über die Bundesstraßen B7, B1 und B8 sowie über die Autobahnen A57 und A52 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A57, Anschlussstelle Bover, liegt rd. 2,4 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle Büderich. Sowohl die Bushaltestelle Forsthaus als auch die Stadtbahnstation Meerbusch-Büderich Landsknecht mit Anschluss an das Stadtbahnnetz von Düsseldorf (Linien: U70 und U76) befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. auch weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 7,9 km zum IC(E)-Bahnhof Düsseldorf Hbf bzw. rd. 5,7 km zum internationalen Verkehrsflughafen Düsseldorf.

Parkplätze Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage in einer Anliegerstraße angespannt. Aufgrund polizeilicher Maßnahmen ist das Parken von Fahrzeugen auf der Hildegundisallee, zwischen der Rosenstraße und der Friedrich-von-der-Leyen-Straße untersagt worden. Das Bewertungsobjekt verfügt über eigene Stellplätze auf dem Grundstück.

Infrastruktur Als Mittelzentrum profitiert Meerbusch von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten (u.a. Edeka, Netto) auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Meerbusch über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zum Rhein sowie zu Wäldern und Sport-/Freizeitanlagen wie z.B. Tennisclub, Golfplatz, Fußballplatz, Reitställe existieren sehr gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Grundwasser 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.

Hochwassergefährdung Fortschreitender Klimawandel, zunehmende Durchschnittstemperatur unserer Atmosphäre, steigende Meeresspiegel und die Extremwetterlagen nehmen zu und folgen in zeitlich immer kürzeren Abständen. Hochwasser ist eines der am häufigsten auftretenden natürlichen Elementarschadenereignisse. Hauptursachen für die Verschärfung der Hochwasserabläufe sind die zunehmende Verstädterung, die Besiedlung hochwassergefährdeter Regionen sowie Eingriffe in Gewässer und den Wasserhaushalt.

ZÜRS (Zonierungssystem für Überschwemmungen, Rückstau und Starkregen) ist ein Verfahren des GDV (Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft) und ermöglicht eine Klassifizierung der Hochwasserwahrscheinlichkeit über vier Gefährdungsklassen (GK), abhängig von der Hochwasserwahrscheinlichkeit.

Demnach besteht für das Bewertungsgrundstück eine geringe Gefährdung mit der Gefährdungsklasse 1. Es ist statistisch seltener als einmal in 200 Jahren mit Hochwasser zu rechnen. (Skala von „Gefährdungsklasse 1“ bis „Gefährdungsklasse 4“)

Starkregengefährdung Von Starkregen spricht man, wenn große Niederschlagsmengen in einem bestimmten Zeitabschnitt niedergehen.

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der „Starkregen-Gefährdungsklasse“ „mittel“ (Skala von „sehr stark“ bis „sehr gering“).

Bodenbeschaffenheit Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerung) wurde im Rahmen des Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Immissionen Gemäß Lärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW liegen Lärmimmissionen durch Flugverkehr vor: ab 55 bis 59 dB(A) 24h.
*(Quelle: uvo.nrw.de... Lärmkartierung 2022 (© Geo-basis, © NRW, © GK, © Planet Observer))

Anschlüsse Es wird davon ausgegangen, dass Anschlüsse an Wasser, Kanal, Strom und Gas vorhanden sind.

Erschließung Der Eingang zum Haus liegt an der Straße Hildegundisallee.

Lagebeurteilung insgesamt Es handelt sich um eine Wohnlage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- sehr gute Makrolage
- sehr gute Mikrolage
- bevorzugte Villenlage
- gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- Nähe zu Erholungs- und Sportanlagen
- für den Standort übliche Lärmimmissionen durch Flugverkehr vorhanden

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- im Bodenwert

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch Abt. II Laut vorliegendem Grundbuchauszug vom 30.10.2024 ist in Abteilung II folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 07.08.2024

Die Eintragung hat im Rahmen der Verkehrswertermittlung keine Relevanz.

Grundbuch Abt. III Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs eingetragen sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Vorkaufsrecht Es liegen keine Informationen zu gesetzlichen Vorkaufsrechten vor. Es wird unterstellt, dass für das Bewertungsobjekt keine Vorkaufsrechte gelten.

Mietverträge Es liegen keine Mietverträge vor.

Baurecht Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, Wohnbaufläche aus.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplans 242 Gartenstadt Meerbusch / Hildegundisallee, rechtskräftig seit 20.06.1997, der folgende Festsetzungen trifft:

Art der baulichen Nutzung	
Baugebiet	WR Reines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	
Geschossigkeit	I eingeschossige Bauweise
Grundflächenzahl	GRZ 0,2
Höhe	10,0
Bauweise	Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Grundstücksgröße	mindestens 1.000 m ²
Anzahl der Wohneinheiten	max. 2 je Gebäude

Karte siehe Original des Gutachtens

Es handelt sich um ein genehmigungsfreies Bauvorhaben nach § 67 Landesbauordnung (BauO NRW). Die formelle und materielle Legalität wird unterstellt.

Geschossflächenzahl Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist in § 20 Abs. 2 BauNVO definiert und gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter „Grundstücksfläche“ (i.S. des § 19 BauNVO) zulässig sind. Die Geschossflächenzahl wurde den zur Verfügung stehenden Unterlagen mit rd. 0,2 entnommen.

Baulasten Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen, das sich auf das Grundstück beziehen muss und das sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen ergibt (§ 83 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW). Mit der Übernahme von Baulasten können Bauvorhaben genehmigt werden, die ohne Baulast unzulässig wären.

Laut Auskunft der Stadt Meerbusch vom 27.01.2025 wird mitgeteilt, dass auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten ruhen.

Überbau Der Überbau gehört zu den nachbarrechtlichen Beschränkungen des Grundeigentums nach § 912 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch).

(1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.

(2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.

Die Grundstücksgrenzen wurden von der Sachverständigen nicht aufgemessen. Aufgrund der Darstellungen in der Flurkarte liegt kein Überbau vor.

Denkmalschutz

Gemäß Internetrecherche am 21.02.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Liste der Baudenkmäler der Stadt Meerbusch verzeichnet.

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass auch keine Bodendenkmäler vorhanden sind.

Bodenordnungsverfahren

Da im Grundbuch kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist/ keinem Umlegungsverfahren unterliegt.

Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Rhein-Kreis Neuss vom 14.01.2025 liegen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Kataster über Alttablagerungen und Altstandorte sowie über schädlichen Bodenveränderungen vor.

Da keine sonstigen Hinweise vorliegen, wird für die Wertermittlung von einer Lastenfreiheit ausgegangen. Eigene Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadt Meerbusch vom 22.01.2025 unterliegt das Objekt Hildegundisallee 10 A, 40667 Meerbusch-Büderich, Gemarkung Büderich, Flur 48, Flurstücke 368 keiner Wohnungsbindung gem. §§ 16 bis 19 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).

Abgabenrechtliche Situation

Gemäß Auskunft der Stadt Meerbusch vom 13.01.2025 wird bescheinigt, dass das Grundstück Hildegundisallee 10 A in Meerbusch-Büderich an der Straße „Hildegundisallee“ liegt und durch diese öffentliche Straße erschlossen ist. Die Erschließungsanlage ist bereits endgültig hergestellt. Die Erschließung des Grundstückes ist somit gesichert.

Die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) wurden gem. § 13 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 der Erschließungsbeitragssatzung durch Vertrag vom 12.11.1993 abgelöst und somit nicht mehr zu zahlen.

Unberührt bleibt das Recht der Stadt Meerbusch, Beiträge für die Unterhaltung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen und Gebühren und Beiträge für sonstige Versorgungseinrichtungen, deren Kosten nicht zum Erschließungsaufwand gem. § 128 BauGB gehören, nach dem jeweils geltenden Kommunalen Abgaberecht (KAG NRW) zu erheben.

Der einmalige Kanalanschlussbeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) für das Grundstück Hildegundisallee 10 A wurde bereits bezahlt.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag über die oben benannten

Beiträge hinaus noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Ablösebeträge für Stellplätze

Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- Mietverträgenicht vorhanden
- Rechte und Lasten in Abt. IIwertneutral
- Baurechtim Ansatz des Bodenwertes
- Vorkaufsrechtunterstellt nicht vorhanden
- Baulastennicht vorhanden
- Denkmalschutzunterstellt nicht vorhanden
- Altlastennicht vorhanden
- Abgabenrechtliche Situation.....Es wird vorausgesetzt, dass keine Abgaben mehr zu entrichten sind.

3.4 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Der Sachverständigen wurde der Zutritt zum Grundstück nicht ermöglicht. Das Wohnhaus und die Garagen konnten nur straßenseitig in Augenschein genommen werden.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadengutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls gesundheitsgefährdender Stoffe.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung der Anlagen fand nicht statt.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben in der Baubeschreibung oder Annahmen. Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaft von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich ausschließlich aus den vorliegenden Unterlagen und Auskünften.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen.

3.4.1 Beschreibung Wohnhaus

Art des Gebäudes	Freistehendes Einfamilienhaus mit Villencharakter
Baujahr	ca. 1997 (Vorlage an die Gemeinde in der Genehmigungsfreistellung)
Konstruktionsart	massive Bauweise, Keller-, Erd-, Staffel- und Dachgeschoss
Außenansicht	Verblendstein; Teilflächen mit Dämmputz
Besondere Bauteile	Balkone/ Terrassen, Außentreppen
Dachform	Satteldach (Neigung 12° laut Gebäudezeichnung)
Dacheindeckung	Betondachsteine/ Tonziegel
Geschossdecken	Stahlbeton
Innenwände	teils massiv, teils Leichtbauweise
Hauseingang	Eingangspodest, zwei Eingangsstufen; Haustüranlage in Holz mit zwei feststehenden Seitenteilen mit Glasausschnitt
Fenster	Es wird davon ausgegangen, dass überall Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden vorhanden sind.
Heizung	nicht bekannt; Kaminanschluss gemäß Grundriss vorhanden
Warmwasser	nicht bekannt
Elektroinstallation	nicht bekannt Es wird eine gehobene, baujahrestypische Ausstattung mit zahlreichen Lichtauslässen und Steckdosen unterstellt.
Sanitäre Installation (lt. Grundriss)	<u>Kellergeschoss:</u> Waschmaschinenanschluss Bad mit Dusche, Wanne, WC und zwei Waschbecken <u>Erdgeschoss:</u> Bad mit WC und Handwaschbecken Bad mit Dusche, WC und Waschbecken <u>Staffelgeschoss:</u> Bad mit Dusche, zwei Waschbecken, WC Bad en suite mit Eckwanne, Eckdusche, zwei Waschbecken und WC
Treppe	unbekannt
Innentüren	unbekannt
Bodenbeläge	unbekannt
Wandbeläge	unbekannt
Deckenbeläge	unbekannt
Besondere Einrichtungen	unbekannt

3.4.2 Beschreibung Garage

Lage	links und rechts neben dem Haus
Art	Einzelgaragen
Konstruktion	massive Bauweise mit Flachdach
Außenansicht	Verblendstein
Baujahr	ca. 1997
Tor	je ein Stahlschwingtor

3.4.3 Außenanlagen

Beschreibung	<ul style="list-style-type: none">• übliche Versorgungs- und Entwässerungsanlagen• gärtnerisch angelegte Bereiche• gepflasterte Bereiche• Einfriedung zur Straße durch Mauer aus Verblendsteinen, kombiniert mit schmiedeeisernem Zaun, Tür und zwei Einfahrtstoren
---------------------	--

3.4.4 Zubehör

Definition BGB § 97	<p>(1) Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.</p> <p>(2) Die vorübergehende Benutzung einer Sache für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen begründet nicht die Zubehöreigenschaft. Die vorübergehende Trennung eines Zubehörstücks von der Hauptsache hebt die Zubehöreigenschaft nicht auf.</p>
Vorbemerkung	Was nach allgemeinem Verständnis (Verkehrsauffassung) als Zubehör angesehen wird, ist auch Zubehör im Rechtssinne. In Nordrhein-Westfalen wird eine Einbauküche aus Serienanfertigung nicht als Zubehör angesehen gemäß Rechtsprechung.
Zubehör	nicht bekannt Es wird unterstellt, dass kein Zubehör vorhanden ist.

3.4.5 Unterhaltungsrückstände

Bauliche Anlagen Es wird vorausgesetzt, dass die Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde. Kleinere Mängel und Schäden sind im Ansatz der Normalherstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten. Darüber hinaus waren keine Unterhaltungsrückstände im Rahmen der Außenbesichtigung ersichtlich.

3.4.6 Allgemeinbeurteilung

Fazit

- Gemäß den vorliegenden Bauzeichnungen ist der Grundriss im Erdgeschoss großzügig und repräsentativ. Die privaten Räume liegen im Obergeschoss. Das Kellergeschoss verfügt neben den Nutzräumen über Gästezimmer mit Bad.
- Es wird ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt.
- Im Rahmen der Außenbesichtigung wurden keine Unterhaltungsrückstände festgestellt.
- Es wird davon ausgegangen, dass bis zum Wertermittlungsstichtag keine Modernisierungen stattgefunden haben.
- Barrierefreiheit (gem. DIN 18040) ist nicht gegeben, da die Voraussetzungen nicht erfüllt sind.

3.4.7 Gebäudepläne und Flächen

Aufteilung Die Aufteilung des Gebäudes kann den nachfolgenden Bauzeichnungen entnommen werden.

Gebäudezeichnungen siehe Original des Gutachtens

**Schnitt
Wohnhaus
Schnitt
Garage**

**Grundriss
Kellergeschoss**

**Grundriss
Erdgeschoss
Grundriss
Staffelgeschoss**

Brutto-Grundfläche Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach den äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

Die Brutto-Grundfläche wurde auf der Grundlage der vorhandenen Gebäudepläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit für das Wohnhaus mit rd. 545 m² und für die Garagen mit rd. 47 m² ermittelt. (s. Berechnungen in der Anlage)

Wohnfläche Die Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnungen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit rd. 351 m² ermittelt und plausibilisiert (s. Berechnungen in der Anlage). Die Fläche dient nur für diese Wertermittlung und kann in den einzelnen Räumen sowie in der Summe vom Ergebnis eines detaillierten Aufmaßes abweichen. Das Gutachten ist ggf. bei einem abweichenden Ergebnis, das aus einem detaillierten Aufmaß resultiert, anzupassen.

3.4.8 Innenansichten am 11.02.2025

Die Sachverständige konnte das Gebäude nicht von innen besichtigen.

3.5 Sonstiges

Mobiliar

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass eventuell zum Wertermittlungstichtag vorhandenes Mobiliar nicht mit bewertet wird.

Energetische Qualität

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), zum 1. November 2020 in Kraft getreten, löst drei ältere Richtlinien zur Energieeffizienz in Gebäuden ab und fasst sie zu einem Gesamtwerk zusammen. Das GEG ist Nachfolger der Energieeinsparverordnung. Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Die energetischen Mindestanforderungen an Neubauten sind etwas geringer als in der zuvor geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV). Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Beim Neubau gibt das GEG bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss.

Der Sachverständigen wurde der Zutritt zum Gebäude nicht ermöglicht. Es kann keine Aussage darüber getroffen werden, ob alle Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllt wurden.

Energieausweis

Für das Bewertungsobjekt liegt der Sachverständigen kein Energieausweis vor.

ESG – Nachhaltigkeitsaspekte

Die Nachhaltigkeitsaspekte „Umwelt, Soziales, Unternehmensführung“ oder englisch ESG (Environmental Social Governance) spielen zunehmend eine größere Rolle. Im Bereich der Immobilienbewertung liegt der Fokus auf den Umweltaspekten.

Es ist davon auszugehen, dass die im Energieausweis bzw. in Nachhaltigkeitszertifikaten dokumentierten Angaben sich auf die Immobilienwerte auswirken werden.

Bei der stichtagsbezogenen Verkehrswertermittlung sind die Aspekte in den Wertansätzen wie z.B. den Normalherstellungskosten, der Restnutzungsdauer und dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor berücksichtigt.

4 Wertermittlung

4.1 Zur Verfahrenswahl

Vorbemerkung	<p>Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) mehrere Verfahren an:</p> <ul style="list-style-type: none">• das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 Immo WertV)• das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)• das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) <p>Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.</p>
Vergleichswertverfahren	<p>Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen. Das Verfahren kann sowohl für unbebaute als auch für bebaute Grundstücke und bei Wohnungs- bzw. Teileigentum herangezogen werden.</p> <p>Gemäß § 26 (1) ImmoWertV 2021 können bei bebauten Grundstücken neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.</p>
Ertragswertverfahren	<p>Bei Renditeobjekten, die zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden, erfolgt die Anwendung des Ertragswertverfahrens. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das Verfahren kommt z.B. zur Anwendung bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Gewerbeobjekten, sowie bei Betreiber- und Managementimmobilien.</p> <p>In der Regel erfolgt die Verkehrswertermittlung auf der Grundlage des Allgemeinen Ertragswertverfahrens, wie es in der ImmoWertV normiert ist.</p>
Sachwertverfahren	<p>Das Sachwertverfahren kann dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Baukosten für die Preisbildung ausschlaggebend sind. Das Sachwertverfahren ist substanzorientiert und basiert auf den Herstellungskosten. Es verführt zu der Annahme, dass die getätigten Investitionen auch einen entsprechenden Wert haben müssen, was häufig nicht der Fall ist.</p>
Fazit	<p>Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV 2021 vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.</p>

Es erfolgt die Verkehrswertermittlung nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt und den zur Verfügung stehenden Daten auf der Grundlage des Sachwertverfahrens, wie es in der ImmoWertV 2021 normiert ist.

Vom örtlichen Gutachterausschuss im Rhein-Kreis Neuss liegt eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung vor, so dass auch das Vergleichswertverfahren durchgeführt werden kann.

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.2 Sachwertverfahren

Vorgehensweise im Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen
x Regionalfaktor
x Alterswertminderungsfaktor
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
+ Bodenwert
= Vorläufiger Sachwert (des Gebäudes und des Grundstücks)
x Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert
+/- Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale
= Sachwert

4.2.1 Bodenwertermittlung

Vorbemerkung

Nach § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig durch Preisvergleich zu ermitteln. Dazu bieten sich zwei Verfahren an:

- der unmittelbare Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken und
- der mittelbare Preisvergleich mit geeigneten Bodenrichtwerten.

Grundlage des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen, aus denen der sog. Vergleichswert abgeleitet wird. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Es können zur Ermittlung des Bodenwerts auch geeignete Bodenrichtwerte i. S. des § 196 BauGB herangezogen werden. Die Heranziehung von Bodenrichtwerten wird auch als mittelbarer Preisvergleich genannt.

Die Bodenwertermittlung für das Bewertungsobjekt erfolgt gemäß dem Modell des Gutachterausschusses auf der Grundlage von Bodenrichtwerten.

Beschreibung des Grundstücks

Zuschnitt und Topographie:
(Länge, Breite gem. Flurkarte; Höhenpunkte gem. www.tim-online.nrw.de)

Gestalt und Form des Grundstücks

- Zuschnitt: fast regelmäßig
- Straßenfront: ca. 19,5 m
- mittlere Tiefe ca. 52 m
- Geländeniveau: eben
- Reihengrundstück
- Garten mit südlicher Ausrichtung
- Größe 1.010 m²

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss hat für den Bereich, in dem auch das Bewertungsgrundstück liegt, einen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 von 1.200 EUR/m² festgestellt:

Lage und Wert

Gemeinde	Meerbusch
Postleitzahl	40667
Ortsteil	Meerer Busch
Bodenrichtwertnummer	1552
Bodenrichtwert	1.200 EUR/ m²

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	reines Wohngebiet
Geschosszahl	I-II
Fläche	1.500 m ²

Dieser Bodenrichtwert dient als Grundlage zur Bodenwertermittlung.

Anpassungen

Abweichungen der Merkmale des Bewertungsgrundstücks von denen des Bodenrichtwertgrundstücks sind gemäß den Angaben des Gutachterausschusses zu berücksichtigen.

Konjunkturelle Weiterentwicklung

Eine Anpassung wegen konjunktureller Weiterentwicklung erscheint nicht marktgerecht.

Größe

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstücksgröße liegen nicht vor. Eine Anpassung erscheint hier aufgrund der Villenlage nicht sachgerecht.

Immissionen

Alle Grundstücke dieser Zone sind durch Immissionen von Fluglärm betroffen, so dass keine Anpassung erfolgt.

Weitere Anpassungen sind ebenfalls nicht erforderlich.

Ergebnis

Der Bodenwert wird wie folgt ermittelt:

Hausgrundstück	
Bodenrichtwert	1.200 EUR/m ²
Anpassungsfaktoren	
Konjunkturelle Weiterentwicklung	1,00
Grundstücksgröße	1,00
Immissionen	1,00
Objektspezifisch angepasster	
Bodenrichtwert rd.	1.200 EUR/m ²
Fläche	1.010 m ²
Bodenwert	1.212.000 EUR

4.2.2 Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Vorbemerkung

Gemäß Modell des Gutachterausschusses sind die gewöhnlichen Herstellungskosten für die jeweilige Gebäudeart zu ermitteln unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit unter Berücksichtigung der auf das Jahr 2010 bezogenen Normalherstellungskosten (NHK 2010). Die Kostenkennwerte beinhalten die Umsatzsteuer.

Die beim Bau angefallenen Honorare für Architekten, Statiker, Makler und Gutachter, öffentliche Gebühren, Notar- und Gerichtsgebühren sowie Kosten der Zwischenfinanzierung und sonstige Nebenkosten bezeichnet man als Baunebenkosten. Sie gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes und sind in den NHK enthalten. Besondere Bauteile sind ebenfalls separat zu berücksichtigen.

Gebäudestandard

Es wird zwischen verschiedenen Ausstattungsstandards unterschieden. Das Bewertungsobjekt ist zunächst auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung ist abhängig vom Stand der technischen Entwicklung, der Qualität der verwandten Baumaterialien und der Bauausführung sowie der energetischen Eigenschaften.

Herstellungskosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

Wohnhaus

Gebäudetyp 1.12 Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Ausstattungsstufe 3,5

Garage

Gebäudetyp 14.1 Einzelgarage
Ausstattungsstufe 4

Baupreisindex

Bei den oben angegebenen Normalherstellungskosten handelt es sich um durchschnittliche Werte für die gesamte Bundesrepublik Deutschland. Es muss noch berücksichtigt werden, dass die oben ermittelten Normalherstellungskosten sich auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

Regionalfaktor

Gemäß § 36 ImmoWertV 2021 sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor anzupassen. Gemäß Modell des örtlichen Gutachterausschusses wird kein Regionalisierungsfaktor berücksichtigt.

4.2.3 Alterswertminderungsfaktor

Vorbemerkung	Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.
Alter	Das Wohnhaus und die Garagen wurden ca. 1997 errichtet und sind zum Wertermittlungsstichtag ca. 28 Jahre alt.
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	Im vorliegenden Fall erfolgt gemäß dem Modell des Gutachterausschusses ein Ansatz von 80 Jahren für das Wohnhaus und 60 Jahren für die Garage.
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	<p>Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.</p> <p>Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können (vgl. § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Restnutzungsdauer. Es wird davon ausgegangen, dass kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung erfolgten.</p> <p>In diesem Fall erscheint die Restnutzungsdauer mit rd. 52 Jahren für das Wohnhaus und 32 Jahren für die Garagen angemessen.</p>
Alterswertminderungsfaktor	<p>Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters linear berechnet.</p> <p>Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer und wird hier mit 0,6500 für das Wohnhaus und 0,533 für die Garagen ermittelt.</p>

4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Bauliche Außenanlagen	<p>Gemäß § 37 ImmoWertV 2021 ist der vorläufige Sachwert für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gesondert zu ermitteln, soweit sie wertbeeinflussend sind.</p> <p>Der Zeitwert für die baulichen Außenanlagen erscheint mit einem pauschalen Ansatz von rd. 6 % des Sachwertes der baulichen Anlagen angemessen berücksichtigt, der auch dem Modell des Gutachterausschusses entspricht.</p>
Sonstige Anlagen	Sonstige Anlagen sind nicht vorhanden.

	Wohnhaus	Garage
Kostenkennwert NHK 2010	722 EUR/m ²	485 EUR/m ²
x Zuschlag Zweifamilienhaus	1	1
= Korrigierter Kostenkennwert NHK 2010	722 EUR/m ²	485 EUR/m ²
Besondere Bauteile	111 EUR/m ²	0 EUR/m ²
Zwischenwert	833 EUR/m ²	485 EUR/m ²
x Korrekturfaktor Baupreisindex 4. Quartal 2024	1,847	1,847
= Korrigierter Kostenkennwert	1.539 EUR/m ²	896 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche (BGF)	683 m ²	47 m ²
= Durchschnittliche Herstellungskosten	1.051.137 EUR	42.535 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,6500	0,5333
= Sachwert der baulichen Anlagen	683.239 EUR	22.684 EUR
= Sachwert der baulichen Anlagen gesamt	705.923 EUR	
x Sachwert der baulichen Außenanlagen gem. Modell	6%	
= Sachwert der baulichen Außenanlagen	42.355 EUR	
+ Sachwert der sonstigen Anlagen	0 EUR	
= Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	748.278 EUR	
+ Bodenwert	1.212.000 EUR	
= Vorläufiger Sachwert	1.960.278 EUR	
Bodenwertanteil	62%	

4.2.5 Objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Vorbemerkung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über sogenannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren werden in der Regel vom Gutachterausschuss veröffentlicht.

Marktanpassung im vorliegenden Fall

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss weist für Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren aus. Die Auswertergebnisse beziehen sich jedoch nur auf Kauffälle, deren vorläufiger Sachwert in einer Spanne von 140.000 EUR bis 985.000 EUR liegt.

Hilfsweise wird der Sachwertfaktor aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet.

4.2.5.1 Vergleichswertverfahren

Aufbau des Vergleichswertverfahrens

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Bewertungsobjektes durch den Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ermittelt. Somit führt dieses Verfahren im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert. Das Vergleichswertverfahren ist wie folgt aufgebaut:

- Ermittlung von Verkaufspreisen hinreichend übereinstimmender Vergleichsobjekte
- +/- Berücksichtigung von Abweichungen
- = Vorläufiger Vergleichswert
- x Marktanpassung
- Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswertes im vorliegenden Fall

Lt. Auskunft des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss liegen für den Auswertzeitraum Januar 2022 bis Oktober 2024 insgesamt 18 Vergleichskauffälle vor. Alle Vergleichsobjekte liegen in der Villenlage Meerbusch und verfügen über eine Grundstücksgröße von 708 m² bis 2.945. Die Kaufpreise liegen zum Kaufzeitpunkt in einer Spanne von 1.300.000 EUR/ m² bis 6.390 EUR/ m².

Das Bewertungsobjekt stimmt hinsichtlich Lage und der Objektart mit den Vergleichsobjekten überein.

Für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes werden zwei Kauffälle mit Grundstücksgrößen < 1.000 m² nicht weiter berücksichtigt. Abweichende Merkmale des Bewertungsobjektes von denen der Vergleichsobjekte sind mittels Anpassungsfaktoren zu berücksichtigen, hier aufgrund der konjunkturellen Weiterentwicklung.

4.2.5.2 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts

Anpassung der Vergleichskaufpreise

s. Original des Gutachtens

Mittelwert

Aus der Summe der angepassten Vergleichskaufpreise resultiert ein Mittelwert von 3.043.516 EUR mit einer Standardabweichung von 1.188.035 EUR/ m².

Median

Der Median ist aufgrund seiner Berechnung robust gegen Ausreißer. Er beträgt 2.933.494 EUR und liegt nahe dem arithmetischen Mittelwert.

Variationskoeffizient

Der Variationskoeffizient ist ein Maß der relativen Streuung. Es handelt sich um das prozentuale Verhältnis der Standardabweichung zum arithmetischen Mittel. Der Variationskoeffizient wird mit rd. 2,6 % ermittelt.

Eliminierung von Ausreißern

Um auszuschließen, dass die obige Auswertung Preise enthält, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zustande gekommen sind, werden die Werte, die um mehr als 30 % vom errechneten Mittelwert abweichen, nicht weiter berücksichtigt.

Es liegen sechs Verkaufspreise außerhalb der Spanne.

Nach Eliminierung der Ausreißer liegt der Mittelwert bei rd. 3.061.000 EUR.

Marktanpassung

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bei der Verwendung der zugrunde gelegten Daten berücksichtigt, sodass eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich ist.

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert wird auf der Grundlage des Mittelwertes mit rd. 3.061.000 EUR ermittelt.

4.2.6 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Sachwertfaktor

Wie oben beschrieben, wird der Sachwertfaktor aus hilfsweise aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet. Aus der Auswertung der Vergleichskaufpreise ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein objektspezifischer Sachwertfaktor zu rd. 1,55.

Vorläufiger Sachwert	1.960.278 EUR
x Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	1,55
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	3.038.431 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	8.660 EUR/ m²

Ergebnis

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird mit 3.038.431 EUR ermittelt, bzw. mit rd. 8.660 EUR/ m².

4.3 Plausibilisierung über Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss hat Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 aus Kaufpreisen lageorientiert als Durchschnittswerte abgeleitet.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Richtwert für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser für den Bereich, in dem auch das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 10.000 EUR/ m² zum 01.01.2024 und ist anhand von im Grundstücksmarktbericht und in den örtlichen Fachinformationen veröffentlichten Umrechnungsfaktoren an die Merkmale des Bewertungsobjekts anzupassen. Die Immobilienrichtwerte beziehen sich auf Objekte mit Unterkellerung und einer Garage sowie ohne bestehendes Mietverhältnis.

Immobilienrichtwert Nr. 10010			10.000 EUR/ m ²
Eigenschaft	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	
x Gebäudeart	Villa, Landhaus	Einfamilienhaus	0,857
x Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	1,000
x Baujahr	1960	1997	1,198
x Wohnfläche	300 m ²	351 m ²	0,931
x Keller	vorhanden	vorhanden	1,000
x Ausstattungsklasse	gehoben	mittel-gehoben	0,952
x Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,000
x Immissionen	lagetypische	lagetypische	1,000
= Objektspezifisch angepasster Immobilienrichtwert rd.			9.100 EUR/m²
x Anpassung wegen konjunktureller Weiterentwicklung			1,00
= Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert rd.			9.100 EUR/m²
x Wohnfläche			351 m ²
= Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			3.194.100 EUR
Zeitwert für eine Garage			15.000 EUR
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert einschl. Garagen			3.209.100 EUR

Der Vergleichswert aus dem Immobilienrichtwert wird mit rd. 3.209.100 EUR ermittelt. Der mit 3.038.431 EUR ermittelte marktangepasste vorläufige Sachwert erscheint plausibel.

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, die im bisherigen Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Hier ist noch folgender Aspekt zu berücksichtigen:

Risikoabschlag

Aufgrund der nicht durchgeführten Besichtigung können erhebliche Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand des Bewertungsobjektes auftreten, so dass hier ein in Höhe von rd. 10 % des Sachwertes der baulichen vom vorläufigen Verkehrswert angesetzt wird.

Der Risikoabschlag ergibt sich wie folgt:

Sachwert der baulichen Anlagen	705.923	EUR
Risikoabschlag	10%	
Risikoabschlag rd.	71.000	EUR

4.5 Gegenüberstellung der Ergebnisse

	Sachwert		Vergleichswert	
Marktangepasster vorläufiger Wert	3.038.431	EUR	3.061.000	EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Risikoabschlag	-71.000	EUR	-71.000	EUR
Verfahrenswert gerundet	2.967.000	EUR	2.990.000	EUR

4.6 Verkehrswert

Definition	Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.
Herangezogenes Verfahren	<p>Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.</p> <p>Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Sachwertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat aufgrund der Verfügbarkeit der Daten für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Das Ergebnis des Sachwertverfahrens wurde mittels Vergleichsfaktoren und anhand des Vergleichswertverfahrens auf Basis des Immobilienrichtwertes plausibilisiert.</p>
Ergebnis	Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus und zwei Garagen bebauten Grundstücks in 40667 Meerbusch, Hildegundisallee 10 A zum Wertermittlungstichtag 11. Februar 2025 wie folgt geschätzt:

3.000.000 EUR
(in Worten: drei Millionen EUR)

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Neuss, 3. März 2025

Monika Vetten-Junggeburth
Von der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

5 Anlagen

5.1 Grundbuchauszug Blatt 4269A (auszugsweise)

Grundbuchauszug siehe Original des Gutachtens

5.2 Ermittlung Bruttogrundfläche

Berechnungen s. Original des Gutachtens

5.3 Ermittlung Wohnfläche

Berechnungen s. Original des Gutachtens