Verkehrswertgutachten
§ 194 BauGB

Bewertungsobjekt	Unbebautes Grundstück in Neuss



PLZ, Ort	41472 Neuss
Straße	Am Heiligenhäuschen 7 / Am Heiligenhäuschen
Auftraggeber	Amtsgericht Neuss Breite Str. 48 41460 Neuss
Aktenzeichen	31 K 20/25
Wertermittlungsstichtag	**29. Januar 2026**
Verkehrswert	**570.000 EUR**

INTERNETVERSION
Die vollständige Ausfertigung einschließlich Anlagen des Gutachtens (38 Seiten) können Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Neuss einsehen. Az. 25-000059

Inhaltsverzeichnis

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten 3

2 Allgemeines 4
2.1 Ansichten des Bewertungsobjekts am 29.01.2026 8
2.2 Kartenausschnitte 9

3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale 9
3.1 Marktbeschreibung 9
3.2 Lagebeschreibung 10
3.3 Rechtliche Gegebenheiten 14
3.4 Bauliche Anlagen 17
3.4.1 Beschreibung Wohnhaus 17
3.4.2 Beschreibung Garage 19
3.4.3 Außenanlagen und Sonstige Anlagen 19
3.4.4 Zubehör 19
3.4.5 Unterhaltungsrückstände 20
3.4.6 Allgemeinbeurteilung/ Modernisierungen 20
3.4.7 Gebäudezeichnungen und Flächen 21
3.5 Sonstiges 24

4 Wertermittlung 25
4.1 Zur Verfahrenswahl 25
4.2 Unmittelbarer Preisvergleich 26
4.3 Mittelbarer Preisvergleich 28
4.4 Außenanlagen 28
4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 29
4.6 Gegenüberstellung der Ergebnisse 31

5 Verkehrswert 32

6 Anlagen 33
6.1 Grundbuchauszug Blatt [redacted] (auszugsweise) 33

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungsstichtag	29.01.2026	
Qualitätsstichtag	29.01.2026	
Ortstermin	29.01.2026	
Grundstücksgröße	1.004	m²
Vorläufiger Bodenwert (unmittelbarer Preisvergleich)	585	EUR/ m²
Vorläufiger Bodenwert (unmittelbarer Preisvergleich)	587.340	EUR
Marktanpassungsfaktor	1	
Marktangepasster vorläufiger Bodenwert (unmittelbarer Preisvergleich)	587.340	EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Barwert der Überbaurente	6.000	EUR
Abgezinster Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche	20.000	EUR
Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche	-42.000	EUR
Bodenwert	571.000	EUR
Verkehrswert rd.	**570.000**	**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 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Bewertungsobjekt

Bei dem als „Am Heiligenhäuschen 7“ bezeichneten Bewertungsgrundstück handelt es sich um das Grundstück, Gemarkung Holzheim, Flur 3, Flurstücke 1411 und 1412, 1.004 m² groß. Das Flurstück 1412 ist unbebaut. Auf dem Flurstück 1411 ist ein Gebäudeteil eines Dreifamilienhauses errichtet.

Die Erschließung des Grundstücks und des Wohnhauses erfolgt über das Nachbargrundstück Flurstück 202, hier als Stammgrundstück bezeichnet. Folglich befindet sich auf dem bewertungsgegenständlichen Teilgrundstück Flurstück 1411 ein Überbau.

Für die Wertermittlung wird von einem unbebauten Grundstück ausgegangen, das mit einem Überbau belastet ist. Daher erfolgt für die Wertermittlung der Belastung durch den Überbau auch eine Baubeschreibung für das Wohnhaus, welches das Bewertungsgrundstück überbaut. Die Baubeschreibung dient als Grundlage für die Beurteilung der Restnutzungsdauer, die für die Ermittlung des wirtschaftlichen Vor- bzw. Nachteils des Überbaus relevant ist.

Derzeitige Nutzung

Das Wohnhaus wird zu Wohnzwecken und das unbebaute Grundstück als Nutzgarten genutzt.

Zukünftige Nutzung

Es wird von einer zukünftigen Nutzung zu Wohnzwecken ausgegangen.

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 17.07.2025:

Amtsgericht	Neuss
Grundbuch von	Holzheim
Gemarkung	Holzheim
Blatt	[redacted]
Flur	7
Lfd. Nr.	3
Flurstück	1411
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Am Heiligenhäuschen 7
Größe	343 m²
Flurstück	1412
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Am Heiligenhäuschen
Größe	661 m²

Grundstücks-eigentümer

Eigentümer sind zum Wertermittlungsstichtag:
[redacted]

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 29.01.2026 statt. Anwesend waren:

[redacted]

Das Bewertungsobjekt konnte in vollem Umfang besichtigt werden.

Die Sachverständige Frau [redacted] hat an der Ortsbesichtigung teilgenommen und bei der Erstellung des Gutachtens mitgewirkt. Die betroffenen Stellen im Gutachten wurden durch die bestellte Sachverständige Frau [redacted] hinreichend überprüft.

Wertermittlungs-stichtag

Der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der 29.01.2026, der Tag der Ortsbesichtigung.

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 03.02.2026 abgeschlossen.

Qualitätsstichtag

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.

Urheberrechtsschutz

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 incl. 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.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

<u>Unterlagen und Informationen vom Auftraggeber:</u>

- Grundbuchauszug Blatt 1160A vom 17.07.2025

<u>Unterlagen und Informationen von der Sachverständigen beschafft:</u>

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom 09.10.2025
- Baulastenauskunft vom 27.10.2025
- Altlastenauskunft vom 10.10.2025
- Auskunft zur Bodenordnung vom 22.10.2025
- Anliegerbescheinigung vom 09.10.2025
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 09.10.2025
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht, Internetrecherche am 21.01.2026
- Auskunft zum Denkmalschutz, Internetrecherche am 21.01.2026
- Auskünfte bzgl. Hochwasser- und Starkregengefährdung, on-geo GmbH, vom 21.01.2026
- Auskünfte bzgl. Lärmimmissionen, NRW Umweltdaten vor Ort, Internet-Recherche am 21.01.2026
- Auszüge Straßenkarte und Stadtplan, OpenStreetMap
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 03.02.2026
- Bodenrichtwertauskunft zum 31.12.1978 vom 03.02.2026

- Einsichtnahme in die Bauakte am 19.01.2026:
  - Baugenehmigung Nr. 243/1957 zur Errichtung einer landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle vom 19.09.1957
    - Grundrisse aus 1953
    - Baubeschreibung vom 07.03.1957
    - Wohnflächenberechnung und Berechnung des umbauten Raums vom 01.03.1957
    - Lageplan aus März 1957
    - Rohbauabnahmeschein vom 20.08.1958
    - Gebrauchsabnahmeschein vom 14.04.1959
    - Baubeschreibung zum Umbau an die bestehende landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle vom 25.09.1957 als Nachtrag zum Bauschein Nr. 243/1957 nebst Wohnflächenberechnung für neue Räume im Obergeschoss
  - Bauschein Nr. 6.4./1962 für den Neubau einer Garage mit Hühnerstall vom 06.04.1962
    - Baubeschreibung vom 09.09.1961
    - Lageplan aus September 1961
    - Grundrisse mit Prüfstempeln aus 1967
  - Bauschein Nr. 1189/67 zur Erweiterung des Wohnhauses vom 09.06.1967
    - Rohbauabnahmeschein vom 09.07.1971
    - Schlussabnahmeschein vom 02.03.1972
  - Baugenehmigung Nr. 9/84 vom 05.01.1984 für den rückwärtigen Anbau des Wohnhauses mit einem Satteldach versehen
    - Baubeschreibung zur Aufstockung des Dachgeschosses mit Ausbau am Wohnhaus vom 11.08.1983
    - Wohnflächenberechnung vom 10.08.1983
    - Grundrisszeichnungen
    - Rohbauabnahmeschein vom 19.10.1984
    - Bescheinigung zur abschließenden Fertigstellung des Bauvorhabens vom 30.04.1986
  - Nachtragsbaugenehmigung Nr. 618/85 vom 10.07.1985 für den Ausbau des bisherigen Speichers zu 3 Zusatzaufenthaltsräumen
    - Wohnflächenberechnung vom 25.10.1984
    - Grundriss vom 25.10.1984
  - Baugenehmigung für einen Wintergarten und Teil-Terrasse auf bestehender Grenzgarage vom 18.08.1995
    - Baubeschreibung zum Bauantrag vom 24.07.1995
    - Wohnflächenberechnung vom 01.07.1995
    - Lageplan vom 25.06.1995
    - Grundrisszeichnungen aus Juli 1995
    - Bauzustandsbesichtigung zur abschließenden Fertigstellung vom 10.02.1998

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 2025
- Grundstücksmarktbericht der Stadt Neuss 2025

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
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

2.1 Ansichten des Bewertungsobjekts am 29.01.2026


Straßenansichten


Straßenansichten


Ansicht Giebelostseite


Ansicht Garage


Ansicht Garage von der Rückseite


Ansicht Garten rückwärtig des Wohnhauses


Ansicht unbebautes Grundstück


Ansicht unbebautes Grundstück

2.2 Kartenausschnitte

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

Flurkarte (**nicht maßstabgerecht)**

Karten siehe Original des Gutachtens

3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale

3.1 Marktbeschreibung

Der Immobilienmarkt ist wieder mehr in Bewegung. Die immer noch anhaltende Inflation, die derzeitigen Kapitalmarktzinsen und die weiterhin hohen Baukosten wirken sich dennoch auf den Immobilienmarkt aus, allerdings blieben die Kaufpreise zuletzt stabil und die Zinsen konstant, sodass die Voraussetzungen für das Transaktionsgeschehen gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2025/2026 verbessert werden. Für viele Haushalte soll der Kauf im Verhältnis zur Miete wieder attraktiver werden, da die Wohnungsmieten weiter steigend beobachtet werden. Die Preise für Baugrundstücke geben flächendeckend nach. Gemäß statistischem Bundesamt werden ansteigende Baukosten und niedrige Bauantrags- und Baugenehmigungszahlen analysiert.

Im IVD-Wohn-Preisspiegel wird die Entwicklung des Immobilienmarktes in ca. 450 Städten der Bundesrepublik erfasst. Während die Nachfrage wieder steigt, hat sich auch das Immobilienangebot verbreitert. Für Nordrhein-Westfalen wird ein Zuwachs von rd. 20 % des Umsatzes angegeben. Die Preise bleiben überwiegend stabil, was auf die Marktbelebung hindeutet.

Bei Investoren und Endnutzern hat sich der Fokus von Lage hin zu einem stärkeren Augenmerk auf energetische Effizienz sowie Lage verschoben. Unsanierte Objekte, Immobilien mit hohen Instandhaltungsstau oder schlechter Energiebilanz lassen sich schwer vermarkten. Manche Banken finanzieren Immobilien mit schlechter Energiebilanz zudem nur mit Zinsaufschlägen.

Die Preise für Einfamilienhäuser 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 des Gebäudes.

In Neuss liegen gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2025/2026 die Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem einfachen Wohnwert bei 360.000 EUR, mit einem mittleren Wohnwert bei 520.000 EUR, mit einem guten Wohnwert bei 700.000 EUR und mit einem sehr guten Wohnwert bei 1.180.000 EUR. Für Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser werden die Kaufpreise für einen mittleren Wohnwert mit 490 EUR/ m², für einen guten Wohnwert mit 650 EUR/ m² und für einen sehr guten Wohnwert mit 980 EUR/ m² angegeben.

Der Gutachterausschuss der Stadt Neuss hat im Auswertungsjahr 2024 insgesamt 1.032 Kauffälle registriert, rd. 8 % mehr als im Vorjahr, jedoch bei Weitem ist nicht das Niveau der Vorjahre erreicht. Davon entfielen 29 auf unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau und 308 auf bebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser im Weiterverkauf.

Mit einem Gesamtumsatz von rund 494 Mio. EUR war im Jahr 2024 eine Umsatzsteigerung zum Vorjahr von rd. 35 % zu verzeichnen. Schwerpunkte der getätigten Verkäufe bildeten die Teilmärkte Wohnungs- und Teileigentum sowie die bebauten Grundstücke mit Anteilen von 48 % bzw. 44 %. Für unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau wurden 11 Mio. EUR für insgesamt 15.700 m² registriert. Für bebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser im Weiterverkauf betrug der Umsatz 149,4 Mio. EUR für 147.600 m². Es wurden insgesamt drei schlüsselfertige Neubauten im Auswertezeitraum 2024 registriert, der Umsatz lag bei 2,3 Mio. EUR für 700.000 m².

Quellen: IVD-Wohn-Preisspiegel 2025/26; Grundstücksmarktbericht der Stadt Neuss 2025

3.2 Lagebeschreibung

Makrolage

Der Rhein-Kreis-Neuss liegt im Westen des Bundeslands Nordrhein-Westfalen. Dort leben rd. 458.722 Einwohner auf einer Fläche von rd. 576 km^2. Das ergibt eine Einwohnerdichte von 796 Einwohner/ km^2. (www.rhein-kreis-neuss.de). In der Stadt Neuss leben 161.704 Einwohner auf einer Fläche 99,52 km²; die Bevölkerungsdichte liegt bei 1.625 Einwohner je km² (Stand 01.01.2025, www.neuss.de).

Neuss liegt am linken Niederrhein auf der gegenüberliegenden Rheinseite von Düsseldorf und ist als größte Stadt des Rhein-Kreises mit einem mittelstädtischen Eigenleben als Mittelzentrum einzustufen. Durch die Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf ist Neuss ein attraktiver Wohnort sowie Wirtschaftsstandort. Somit ist Neuss als Wohnort für viele Arbeitnehmer in Düsseldorf oft beliebt. Neuss verfügt über alle gängigen Schularten sowie Hochschulen. Die Wirtschaftsstruktur in Neuss ist sehr ähnlich zu der Struktur in Düsseldorf und mittlerweile eng verflochten. Somit ist auch der Immobilienmarkt enger miteinander verbunden und verschwimmt zu einem Markt (Plötz Immobilienführer). Die ehemals konkurrierenden Häfen in Neuss und Düsseldorf sind ebenso miteinander fusioniert worden. Dieser zeichnet sich als dritt größter Binnenhafen Deutschlands aus (Plötz Immobilienführer). Zudem sind wichtige überregionale Unternehmen in Neuss angesiedelt, wie zum Beispiel 3M Deutschland GmbH, Rheinland Versicherungs AG und Aluminium Norf.

Es konnten trotz schwerer Kriegsschäden historische Bausubstanzen verschiedener Epochen bewahrt werden. Das beherrschende Bauwerk der Innenstadt ist das St. Quirinus-Münster. Dies ist einer der wichtigsten Bauten der Spätromanik am Niederrhein (Plötz Immobilienführer). Neuss ist relativ dicht besiedelt, jedoch von Äckern, Wiesen, Feldern und Wäldern umgeben und bietet viel Raum für Erholung und Sport.

Die Bundesagentur für Arbeit gibt zum Stichtag 30.06.2025 für die Stadt Neuss insgesamt ca. 63.903 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort und 80.980 am Arbeitsort an. Davon pendeln 38.575 zur Arbeit in eine andere Stadt. Gleichzeitig gibt es 55.622 Einpendler. Der Pendlersaldo liegt bei 17.047.

Gemäß Bevölkerungsvorausberechnung 2024 gibt es Prognosen der Bevölkerungsentwicklung von 2024 bis 2050. Es wird eine Verkleinerung der Bevölkerung um rd. 6 % prognostiziert. Die Bevölkerungsentwicklung des Rhein-Kreis-Neuss wird bis 2050 hingegen mit einem marginalen Wachstum von 1 % prognostiziert. Zum Vergleich: In Nordrhein-Westfalen wird eine Verkleinerung der Bevölkerung von rd. 2 % bis 2050 prognostiziert.

Die Bevölkerungsstruktur soll sich ebenfalls etwas verändern: Es sollen im Vergleich zu 2024 im Jahr 2050 mehr Männer und Frauen ab 65 Jahren leben. Die Anzahl der jüngeren Menschen soll sich nicht stark verändern.

Die allgemeine Kaufkraftkennziffer je Einwohner wird 2024 für die Stadt Neuss mit 103,5 ausgewiesen. Im Vergleich dazu beträgt sie für Deutschland 100,0, für Nordrhein-Westfalen 97,8 und für den Rhein-Kreis Neuss 111,0.

Die Arbeitslosenquote beläuft sich im Dezember 2025 in Deutschland auf 6,2 %, in Nordrhein-Westfalen auf 7,6 %, im Rhein-Kreis Neuss auf 6,4 % und in der Stadt Neuss auf 8,1 %.

Quellen: Konjunktur und Statistik der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein, Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, www.stadt-neuss.de, Bundesagentur für Arbeit

Mikrolage

Stadtteillage

Holzheim liegt im Südwesten der Stadt Neuss und erstreckt sich mit seinen Außenbezirken vom linken Erftufer im Osten bis zur A 46 im Nordwesten. Im Süden grenzt Holzheim an die Außenbezirke der Stadt Grevenbroich, im Norden an den Neusser Stadtteil Reuschenberg. Hier leben auf einer Fläche von rd. 8,38 Quadratkilometern rd. 7.700 Menschen.

Mit der Museumsinsel Hombroich und der Raketenstation besitzt Holzheim zwei wichtige Kultureinrichtungen.

Nähere Umgebung

Die Umgebungsbebauung zeichnet sich durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in freistehender, aber auch angebauter Bauweise in ein- bis zweigeschossiger Bauweise aus. Rückwärtig liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die den Stadtteil Holzheim vom nördlich angrenzenden Stadtteil Reuschenberg abgrenzen.

Verkehrsanbindung

Neuss liegt verkehrsgünstig and den Autobahnen A 52 (Roermond – Düsseldorf) und A57 (E31) (Köln – Krefeld), die sich im Autobahnkreuz Kaarst kreuzen. 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. Beide Anschlussstellen liegen ca. 1,6 km Luftlinie entfernt und sind nach ca. 5 Autominuten erreicht.

Der Hauptbahnhof Neuss, ca. 5 km (Luftlinie) entfernt, liegt an der Bahnstrecke Mönchengladbach-Düsseldorf und an der linksrheinischen Strecke Nijmwegen-Krefeld-Neuss. Der Bahnhof Holzheim, ca. 700 m (Luftlinie) entfernt, liegt an der Bahnstrecke Düren–Neuss und wird von der Erft-Bahn, einer Linie der Vias, angefahren.

Im öffentlichen Personennahverkehr ist Neuss mit zahlreichen Buslinien, mit S-Bahnen und U-Bahn dem Verkehrsbund Rheinruhr angeschlossen und mit den umliegenden Städten verbunden. Es verkehren in Holzheim Buslinien der Stadtwerke Neuss (Linie 843) und der Busverkehr Rheinland (Linie 869 und 877) durch Holzheim, seit Januar 2012 auch ein Nachtexpress (NE2). Die nächstgelegenen Bushaltestellen Nordstraße und Vereinsstraße liegen jeweils in ca. 300 m Entfernung (Luftlinie).

Der Flughafen Düsseldorf ist ca. 14 km (Luftlinie) und der Hauptbahnhof Düsseldorf mit ICE-Anschluss ca. 11 km (Luftlinie) entfernt.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum sind keine Parkmöglichkeiten im Bereich des Bewertungsgrundstücks vorhanden. Auf dem Grundstück befindet sich eine Parkmöglichkeit vor der Garage, vor dem Haus sowie entlang der südlichen Grundstücksgrenze an der Straße.

Infrastruktur

Als Mittelzentrum profitiert Neuss von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1,0 km um das Bewertungsobjekt sind neben einem Lebensmittelmarkt (z.B. Rewe, Aldi) auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Neuss über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Zwei Kindergärten und eine Grundschule liegen im Umkreis von rd. 600 m (Luftlinie). Weiterführende Schulen und die Hochschule liegen in einer Entfernung zwischen 2 km und 5 km. In Neuss besteht ein breites Kultur- und Freizeitangebot, sowie ein umfangreiches Sportangebot in vielen gängigen Sportarten, das von verschiedenen Vereinen bedient wird, wie z.B. Fußball und Leichtathletik, Hockey, Tennis.

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 die 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.

Grundwasser

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Es wird davon ausgegangen, dass keine Betroffenheit des Grundstücks bezüglich Grundwasser besteht. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Immissionen

Gem. im Internet veröffentlichter Informationen des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zu vorhandenen Lärmquellen, ist das Bewertungsobjekt nur im rückwärtigen Bereich durch Lärmimmissionen der Straße (Nachtigallenstraße als Durchfahrtsstraße) beeinträchtigt. Es werden 55 bis 59 L-den/dB(A) ausgewiesen.

Anschlüsse

Es sind Anschlüsse an Gas, Wasser, Kanal und Strom vorhanden sind.

Erschließung

Der Eingang zum Wohnhaus sowie die Zufahrt zur Garage erfolgen jeweils über die Straße Am Heiligenhäuschen.

Beschreibung des Grundstücks

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

<u>Flurstück 1411: Gestalt und Form:</u>

- Art: Reihengrundstück
- Zuschnitt: regelmäßig
- Straßenfront: ca. 8 m
- Tiefe: ca. 41 m
- Grundstücksgröße: 343 m²
- Geländeniveau: eben

<u>Flurstück 1412: Gestalt und Form:</u>

- Art: Reihengrundstück
- Zuschnitt: regelmäßig
- Straßenfront: ca. 16 m
- Tiefe: ca. 41 m
- Grundstücksgröße: 661 m²
- Geländeniveau: eben

Lagebeurteilung insgesamt

Es handelt sich um eine Wohnlage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- gute Mikrolage
- gute Makrolage
- Wohnlageklasse 3 gemäß Qualifizierung des Gutachterausschuss (Wohnlageklassen 1-8)
- im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Düsseldorf
- gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- geringfügige Lärmimmissionen
- Naherholungsgebiete in der Nähe

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- im Bodenwert

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch Abt. II

Im Zwangsversteigerungsverfahren findet § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV 2021 hinsichtlich der Grundstücksbelastungen bei der Wertermittlung des belasteten Grundstücks keine Anwendung, da der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln ist.

Nachrichtlich wird die laut vorliegendem Grundbuchauszug vom 17.07.2025 in Abteilung II zum Wertermittlungsstichtag vorliegende Eintragung dargestellt:

Abt. II lfd. Nr. 3 zur lfd. Nr. 3 im BV

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neuss, 31 K 20/25).

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

Mietverträge liegen der Sachverständigen nicht vor. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde eine Vermietung von zwei Wohneinheiten festgestellt, eine Wohneinheit wurde selbst genutzt. Inhalte der Mietverträge sind nicht bekannt. Bei der Ortsbesichtigung wurde mitgeteilt, dass die Einbauküchen mitvermietet werden. Es wird von üblichen, unbefristeten Wohnungsmietverträgen ausgegangen.

Für die Wertermittlung des unbebauten Grundstücks sind die Mietverträge nicht wertrelevant.

Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neuss ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Gültigkeitsbereich des Baustufenplans und Bauzonenplan für Holzheim vom 25.05.1961. Dieser trifft für das Bewertungsgrundstück die folgenden Festsetzungen:

- Wohngebiet
- zweigeschossig
- offene Bauweise

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert nicht.

Baugenehmigung

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt. Aufgrund der vorliegenden Baugenehmigungen und Schlussabnahmebescheinigungen wird von der formellen und materiellen Legalität ausgegangen.

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.

Gemäß Auskunft der Stadt Neuss vom 27.10.2025 ruhen auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten.

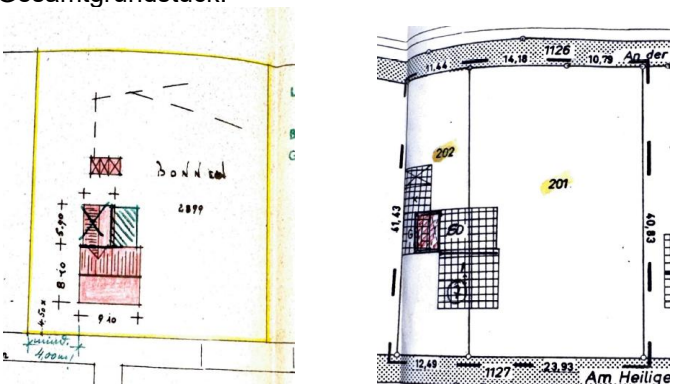
Überbau

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 ein Überbau auf dem Bewertungsgrundstück vor.

Gemäß eines Lageplans aus März 1957 handelte es sich historisch um ein Gesamtgrundstück.



historische Grundstücksdarstellungen

Nach telefonischer Auskunft des Liegenschaftsamts der Stadt Neuss sind die Grundstücke Flurstücke 201 und 202 bei einer Neueinmessung des Grundstücks im Jahr 1979 entstanden. Die Teilung des Grundstücks Flurstück 201 zu 1411 und 1412 erfolgte gemäß Grundbucheintragung 2018. Die jeweiligen Grundstücke sind im Eigentum eines Eigentümers bzw. einer Eigentümergemeinschaft.

Nach Einschätzung der Sachverständigen, vorbehaltlich einer juristischen Prüfung, handelt sich um einen Eigengrenzüberbau, somit um einen rechtmäßigen Überbau. Für die Wertermittlung wird daher von einer Duldungspflicht ausgegangen. Ob eine Duldungspflicht tatsächlich vorliegt, bedarf jedoch einer richterlichen Entscheidung.

Für die Wertermittlung erfolgt eine Berücksichtigung des wirtschaftlichen Vor- und Nachteils durch den Überbau bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Denkmalschutz

Gemäß Internetrecherche am 21.01.2026 ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Liste der Baudenkmäler der Stadt Neuss verzeichnet.

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

Bodenordnungsverfahren

Gemäß Auskunft der Stadt Neuss vom 09.10.2025 ist das Bewertungsgrundstück am Wertermittlungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Rhein-Kreis Neuss vom 10.10.2025 liegen für das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungsstichtag keine Eintragungen im Kataster über Altablagerungen 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 Neuss vom 09.10.2025 unterliegt das Objekt keiner Wohnungsbindung.

Abgabenrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Neuss vom 09.10.2025 wird bescheinigt, dass ein Erschließungsbeitrag für das Bewertungsgrundstück sowie ein Kanalanschlussbeitrag nicht mehr zu entrichten sind.

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 (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Ablösebeträge für Stellplätze

Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- Mietvertrag .....vorhanden, nicht relevant
- Rechte und Lasten in Abt. II .....wertneutral
- Baurecht .....im Ansatz des Bodenwertes
- Überbau.....besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- Baulasten .....nicht vorhanden
- Denkmalschutz.....nicht vorhanden
- Altlasten.....nicht vorhanden
- Abgabenrechtliche Situation.....nicht vorhanden

3.4 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

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 Bauakte 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 Unterlagen.

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

3.4.1 Beschreibung Wohnhaus

Art des Gebäudes freistehendes Dreifamilienhaus

Baujahr
ca. 1958 Ursprungsbaujahr
ca. 1967 Erweiterung des Wohnhauses
ca. 1984 Errichtung rückwärtiger Anbau und Aufstockung Dachgeschoss
ca. 1998 Errichtung eines Wintergartens auf bestehender Garage

Konstruktionsart massive Bauweise, Keller-, Erd- und Dachgeschoss
Es handelt sich um eine Teilunterkellerung, im Dachgeschoss sind drei Ebenen vorhanden. Rückwärtig ist das Gebäude mit einem Obergeschoss und zwei Ebenen im Dachgeschoss konzipiert (siehe dazu auch Pkt. 2.1).

Außenansicht Putzfassade

Besondere Bauteile Auf Flachdach der Garage und Garagenanbau: beheizter Wintergarten (Schiebedachsystem und elektrische Markise), Terrasse mit Überdachung in Holzkonstruktion im Erdgeschoss mit elektrischer Markise

Dachform Satteldach, Holzkonstruktion

Dacheindeckung Betondachsteine, Satellitenanlage, Photovoltaikanlage

Geschossdecken Stahlbetondecken und im Dachgeschoss auch Holzbalkendecken

Innenwände tragende Wände aus Mauerwerk und nicht tragende Wände teilweise in Leichtbauweise

Hauseingang	eine Stufe, einflügelige Haustür in Aluminium mit Lichtausschnitten
Fenster	Kellergeschoss: Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung. Erd- und Ober/Dachgeschoss: Leichtmetallfenster mit Isolierverglasung, teilweise Kunststoffrollläden – im Erdgeschoss elektrisch und im Dachgeschoss manuell, Schiebetüranlage in Kunststoff mit Holzoptik und Isolierverglasung Dachgeschoss: Dachflächenfenster in Kunststoff mit außenliegender, elektrischer Jalousie
Heizung	Pelletheizung, seit ca. 2010
Warmwasser	teils zentral über Warmwasserspeicher, teils dezentral über Durchlauferhitzer
Elektroinstallation	mittlere, baujahrestypische Ausstattung mit einem Lichtauslass je Raum und mehreren Steckdosen, FI-Schalter, Gegensprechanlage, teilweise Spots in der Decke
Sanitäre Installation	Kellergeschoss: Waschmaschinenanschluss Erdgeschoss: innenliegendes Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken, Bad mit WC, Doppelwaschtisch, Walk-In-Dusche und Handtuchheizkörper Dachgeschoss: Bad mit Walk-In-Dusche, WC und Waschbecken, Lüftung Dachspitze WC und Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
Treppe	massive Betontreppe ins Kellergeschoss mit an der Wand befestigtem Stahlhandlauf Holztreppe mit Teppichauflage, Holzgeländer und Holzhandlauf in den oberirdischen Geschossen
Innentüren	Holztüren und Holzzargen
Bodenbeläge	Laminat/PVC, Teppich Bäder gefliest
Wandbeläge	Tapete
Deckenbeläge	Holzvertäfelung, Tapete
Besondere Einrichtungen	Einbauküchen

3.4.2 Beschreibung Garage

Lage	auf dem Grundstück, baulich mit dem Wohnhaus verbunden
Art	Einzelgarage
Konstruktion	massive Bauweise mit Flachdach (auf Flachdach Wintergarten und Terrasse)
Baujahr	ca. 1962
Außenansicht	Putz
Tor	manuelles Stahlschwingtor
Sonstiges	Stromanschluss
Anbau	Im rückwärtigen Garagenanbau wurde ca. 2023 ein Wohnapartment eingebaut. Das Apartment verfügt über zwei Zimmer, eins davon mit Kochnische und ein Bad mit WC, Waschtisch, Walk-In-Dusche und Handtuchheizkörper

3.4.3 Außenanlagen und Sonstige Anlagen

Beschreibung

- übliche Versorgungs- und Entwässerungsanlagen
- gepflasterte Bereiche
- Rasen und Bepflanzungen
- Bäume
- Nutzgarten
- Handpumpe für Regenwasserversickerungsbecken
- außenliegende Stahlwendeltreppe zur Terrasse auf der Garage
- Gartenschuppen
- überdachter Freisitz
- Einfriedung Stabgitterzaun, Holzzaun

3.4.4 Zubehör

Definition BGB § 97

(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.
(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.

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

Die Photovoltaikanlage wird hier nicht als Zubehör beurteilt. Sie hat im vorliegenden Fall keine Auswirkung auf die Restnutzungsdauer des überbauenden Gebäudeteils, sodass nachfolgend keine weitere Berücksichtigung erfolgt.

3.4.5 Unterhaltungsrückstände

Bauliche Anlagen

Es wird vorausgesetzt, dass die Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurden. Kleinere Mängel und Schäden sind im Ansatz der Normalherstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten. Darüber hinaus war folgender Unterhaltungsrückstand ersichtlich:

- Risse in der Putzfassade

Gemäß Auskunft bei der Ortsbesichtigung sind diese Risse seit der Aufstockung des Dachgeschosses 1984 vorhanden und stehen damit in Zusammenhang.

Baumängel und Bauschäden können sich auf den Wert von Immobilien auswirken. Im vorliegenden Fall wird für die Risse in der Putzfassade keine wirtschaftliche Wertminderung kalkuliert. Sie werden als kleinere Mängel beurteilt.

3.4.6 Allgemeinbeurteilung/ Modernisierungen

Fazit

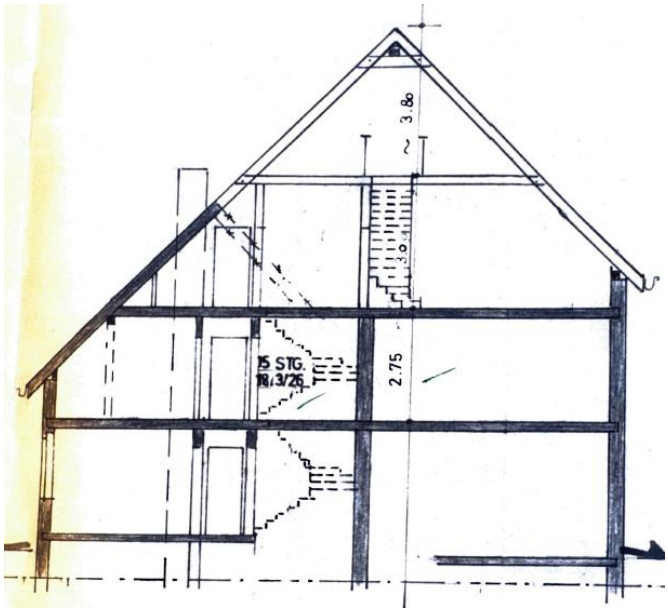
- Der Grundriss ist zweckmäßig, wobei in jeder Wohneinheit Durchgangszimmer (Wohnzimmer/Küche) vorhanden sind.
- Zwei von drei Wohneinheiten verfügen über private Freiflächen (Erdgeschoss und erste Ebene im Dachgeschoss).
- Die lichte Höhe ist mit rd. 2,40 m ausreichend bemessen.
- Die Badezimmer sind mit ausreichend Bewegungsfläche konzipiert. Teilweise sind die Bäder innenliegend.
- Die Wohnungsgrößen sind marktgängig.
- Seit dem Ursprungs- bzw. den Anbaubaujahren sind folgende Modernisierung erfolgt:
    - Dach und Fassade wurden 1984 im Zuge der Dachaufstockung erneuert
    - Austausch der Fenster ca. 1970 im „Altgebäude“ (Erdgeschoss und 1. Ebene im Dachgeschoss)
    - Einbau einer Pelletheizung ca. 2010
    - Modernisierung der Bäder ca. 2010 bis 2015
- Barrierefreiheit (gem. DIN 18040) ist nicht gegeben, da die Voraussetzungen nicht erfüllt sind (z.B. Erschließung der Geschosse über Treppen, Durchgangsbreite der Türen).

3.4.7 Gebäudezeichnungen und Flächen

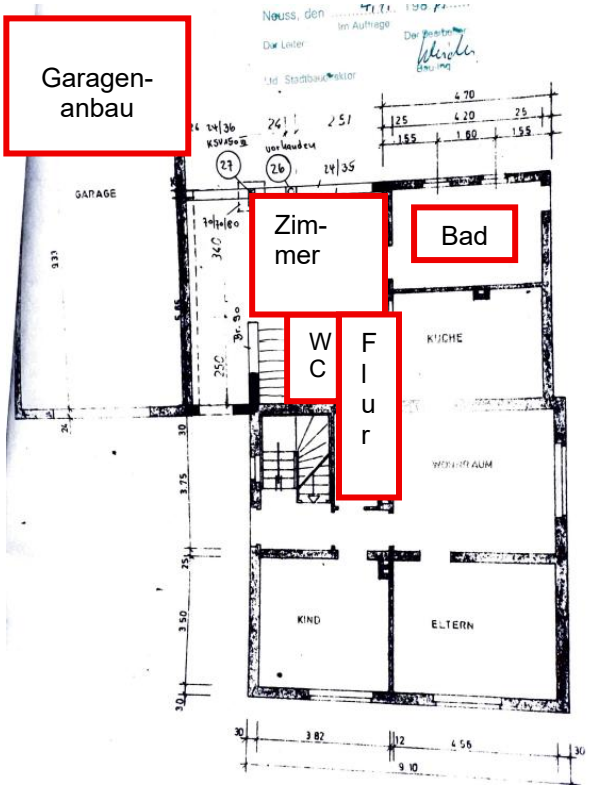
Aufteilung

Die Aufteilung des Gebäudes kann den nachfolgenden Bauzeichnungen entnommen werden. Es wurden signifikante Abweichungen von der Örtlichkeit festgestellt. Die Abweichungen sind in den Grundrissen rot markiert.

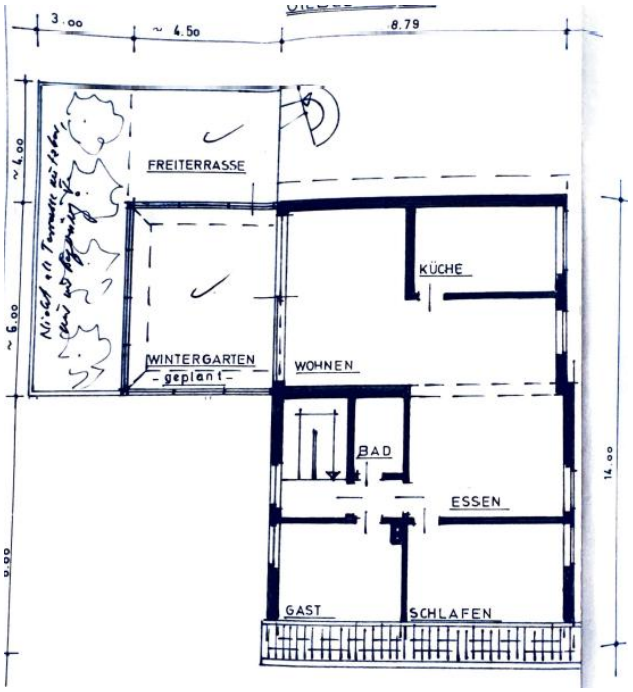
Schnitt



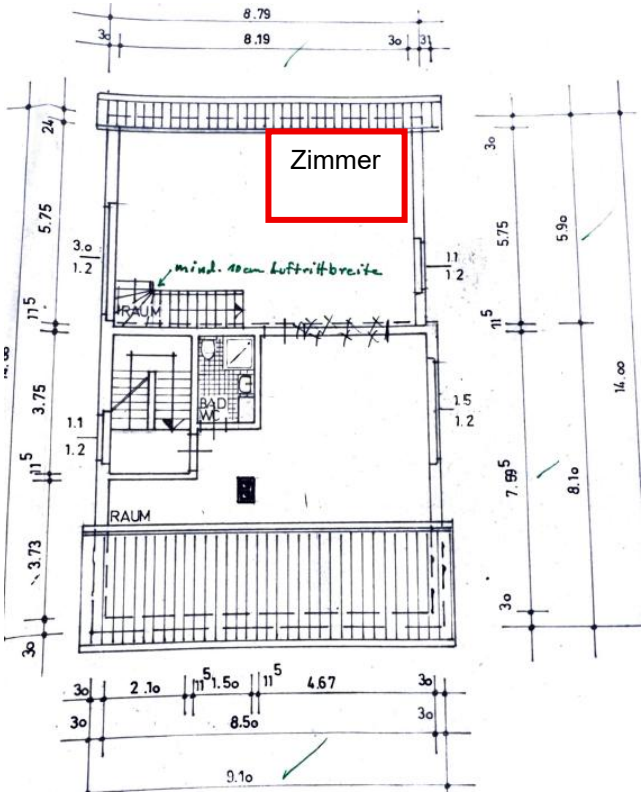
Erdgeschoss



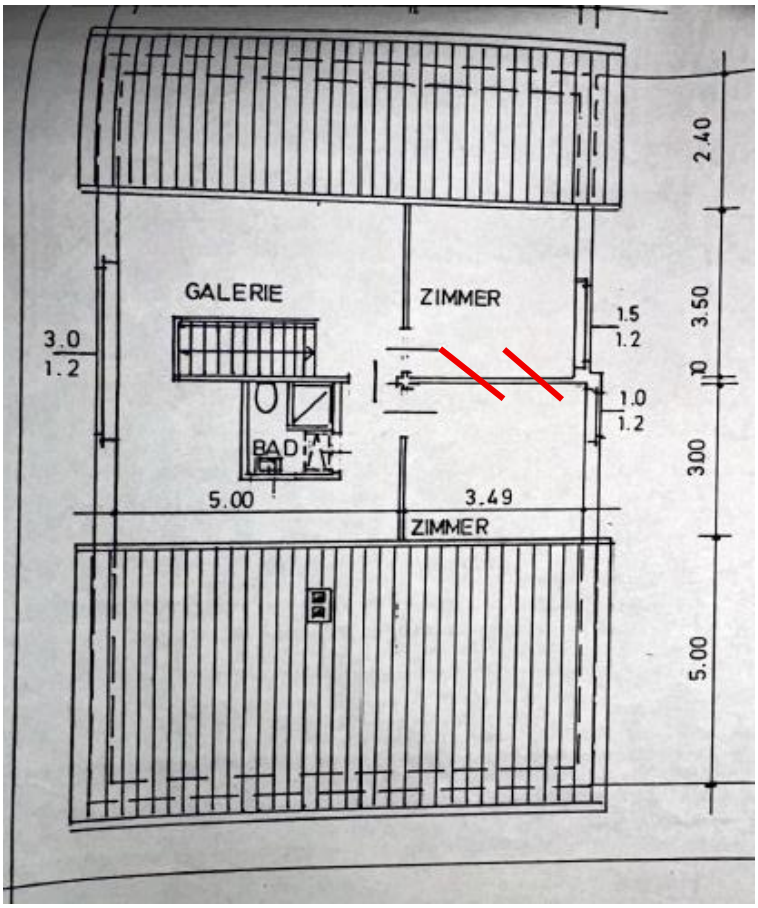
Ober-/Dachgeschoss (Ebene 1)



Dachgeschoss (Ebene 2)



Dachspitze (Ebene 3)



Hinweis

Für die Wertermittlung wird auf die Ermittlung von Bruttogrundfläche sowie Wohnfläche verzichtet. Diese sind für die Wertermittlung des unbebauten Grundstücks nicht relevant.

Die überbaute Fläche wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ermittelt. Der Grundstücksgrenzverlauf ist nicht im Grundriss des Wohnhauses ablesbar.

3.5 Sonstiges

Mobiliar

Es wird davon ausgegangen, dass in dem zu bewertenden Gebäude sich zum Zeitpunkt der Besichtigung das für ein Wohnhaus übliche Mobiliar befindet. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass eventuell zum Wertermittlungsstichtag vorhandenes Mobiliar nicht mit bewertet wird.

Energetische Qualität

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), zum 1. November 2020 in Kraft getreten und zum 01. Januar 2024 novelliert, 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.

Energieausweis

Für das Bewertungsobjekt liegt der Sachverständigen kein Energieausweis vor.

ESG

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

Bei der stichtagsbezogenen Verkehrswertermittlung sind die Aspekte implizit in den Wertansätzen wie z.B. im Ansatz der Normalherstellungskosten, der Restnutzungsdauer und der Marktanpassung berücksichtigt.

4 Wertermittlung

4.1 Zur Verfahrenswahl

Vorbemerkung

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) mehrere Verfahren an:

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 Immo WertV)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

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.

Für unbebaute Grundstücke kann nur das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Vergleichswertverfahren

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 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.

Fazit

Es erfolgt die Verkehrswertermittlung auf Grundlage des unmittelbaren Preisvergleichs. Zur Plausibilisierung wird der Vergleichswert des unbebauten Grundstücks auf der Basis eines Bodenrichtwerts (BRW), des mittelbaren Preisvergleichs, herangezogen.

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 Unmittelbarer Preisvergleich

Aufbau des Vergleichswert Verfahrens

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
=	Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswertes im vorliegenden Fall

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Neuss hat für den Auswertezeitraum Januar 2019 bis September 2025 eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt. Es handelt sich bei den Vergleichsgrundstücken um unbebaute Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau.

Die 44 Vergleichspreise liegen im Ortsteil Holzheim und sind zwischen 35 m² und 742 m² groß. Die tatsächlichen Kaufpreise liegen jeweils zum Kaufzeitpunkt in einer Spanne zwischen rd. 352 EUR/ m² und 776 EUR/ m².

35 Vergleichspreise liegen im Neubaugebiet Holzheim Blausteinsweg, die übrigen neun Vergleichspreise liegen im Ortsteil Holzheim im Bereich der Bestandsbebauung. Nach Analyse der Vergleichskaufpreise werden die Kaufpreise des Neubaugebiets aufgrund eines abweichendes Preisniveaus nicht berücksichtigt. Ebenfalls aussortiert wird ein 35 m² großes Garagengrundstück.

Für die Ermittlung des Vergleichswertes verbleiben acht Vergleichskaufpreise im Bereich der Bestandsbebauung von Holzheim mit Kaufzeitpunkten zwischen März 2020 und September 2025.

Abweichende Merkmale des Bewertungsobjektes von denen der Vergleichsobjekte sind mittels Anpassungsfaktoren zu berücksichtigen. Die zeitliche Anpassung erfolgt anhand Umrechnungskoeffizienten der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland.

Das Bewertungsobjekt stimmt hinsichtlich Teilmarkt und Entwicklungszustand mit den Vergleichsobjekten im Wesentlichen überein, so dass diesbezüglich keine Abweichungen zu berücksichtigen sind.

Die tatsächlichen Kaufpreise liegen in einer Spanne zwischen rd. 368 EUR/ m² und 776 EUR/ m². Die angepassten Vergleichspreise liegen in einer Spanne zwischen rd. 496 EUR/ m² und 854 EUR/ m².

	Verkaufsjahr	Grundstücks-fläche	x-Fronten-grundstück	bereinigter Kaufpreis [€/m²]	Index Verkaufsjahr	Index aktuell	angepasster ber. Vergleichs-preis €/ m²
1	2025	381	Ein-	673	226,6	226,6	673
2	2025	416	Ein-	625	226,6	226,6	625
3	2022	742	Ein-	647	206,0	226,6	712
4	2022	495	Ein-	646	206,0	226,6	711
5	2022	304	Zwei-	776	206,0	226,6	854
6	2021	544	Ein-	480	192,1	226,6	566
7	2020	576	Ein-	460	168,2	226,6	620
8	2020	304	Zwei-	368	168,2	226,6	496

Mittelwert

Der Mittelwert der angepassten Vergleichspreise beträgt 657 EUR/ m².

Median

Der Median wird mit 649 EUR/ m² ermittelt.

Standard-abweichung

Die Standardabweichung, die Maßeinheit für die Streuung der Daten, wurde mit rd. 108 EUR/ m² ermittelt.

Variations-koeffizient

Der Variationskoeffizient ist ein Maß, das die Streuung der Daten relativ zum Mittelwert beschreibt und liegt hier bei rd. 16,4 %.

Ausreißer

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.

Abweichung		-30%	460	EUR/ m²
Mittelwert			657	EUR/ m²
Abweichung		30%	854	EUR/ m²

Es liegen keine Vergleichspreise außerhalb der Spanne.

Vorläufiger Vergleichswert

Aufgrund der geringen Datenmenge erfolgt die Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes vom Median, der mit 649 EUR/ m² ermittelt wurde.

Ergebnis

Nach Analyse der Vergleichskauffälle werden die Kauffälle Nr. 5 und Nr. 8 als Grundstück für eine potentielle Bebauung mit einem Reihenmittelhaus eingeschätzt. Bei diesen Kauffällen handelt es sich ebenfalls abweichend um ein Zweifrontengrundstück. Unter Ausschluss dieser beiden Kauffälle bleibt der Median unverändert.

Für die übrigen Kauffälle wird nach eigener Analyse eine mögliche Bebauung mit einem Einfamilienhaus, freistehend oder als Doppelhaus, eingeschätzt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei 526 m². Die Spanne reicht von 381 m² bis 742 m². Das Bewertungsgrundstück ist mit 1.004 m² größer. Aufgrund der jüngsten Vergleichskauffälle aus 2025 und der abweichenden Größe des Bewertungsgrundstücks wird ein Vergleichswert in Höhe von 585 EUR/ m² leicht unterhalb des Medians (rd. -10 %) als marktüblich beurteilt.

Marktanpassung

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind ausreichend berücksichtigt, so dass keine weitere Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich ist.

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Vorläufiger Vergleichswert rd.	585	EUR/ m²
Grundstücksgröße	1.004	m²
Vorläufiger Vergleichswert	587.340	EUR
Marktanpassungsfaktor	1,00	
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	**587.340**	**EUR**

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert beträgt 587.340 EUR.

4.3 Mittelbarer Preisvergleich

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat für den Bereich, in dem auch das Bewertungsgrundstück liegt, einen Bodenrichtwert von 600 EUR/ m² festgestellt. Dieser Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2025 bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

Lage und Wert

Gemeinde	Neuss
Postleitzahl	41472
Ortsteil	Holzheim
Bodenrichtwertnummer	123004
Bodenrichtwert	600 EUR/ m²

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m

Der Bodenrichtwert als Grundlage zur Ableitung des Bodenwertes.

Anpassungen

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

Gemäß Grundstücksmarktbericht der Stadt Neuss 2025 ist die abweichende Grundstückstiefe anzupassen. Für eine Bodenrichtwerttiefe von 35 m wird ein Umrechnungskoeffizient für eine Grundstückstiefe des Bewertungsgrundstücks von rd. 40 m mit 0,96 angegeben.

Weitere Anpassungen und eine Marktanpassung sind nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der o.g. Erläuterungen ergibt sich folgende Berechnung:

objektspezifisch angepasster Bodenwert

	Bodenrichtwert	600	EUR/m²
	Anpassungsfaktor		
x	Tiefe	0,96	
	Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert rd.	580	EUR/m²
x	Fläche	1.004	m²
	Bodenwert	**582.320**	**EUR**

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert beträgt 582.320 EUR.

4.4 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs) sind zur Vermeidung einer Doppelberücksichtigung nur insoweit zu erfassen, wie sie nicht bereits mit dem Bodenwert nach § 40 ImmoWertV berücksichtigt worden sind.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ist im Bewertungsfall vom Bodenwert miterfasst.

4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, die im bisherigen Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Hier sind noch folgende Aspekte zu berücksichtigen.

Überbau

Der Überbau des Nachbargrundstücks durch den Gebäudeteil des Wohnhauses ist unter Punkt 3.3 beschrieben.

Wirtschaftlicher Vorteil

Der Nachbar, dessen Grundstück überbaut wurde, ist durch eine Überbaurente zu entschädigen. Für die Höhe der Überbaurente nach § 912 Abs. 2 Satz 2 BGB ist „die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend". Durch die Überbaurente soll der Nutzungsverlust ausgeglichen werden. Es sind die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Überbaus zugrunde zu legen. Es wird unterstellt, dass der Überbau für die Restnutzungsdauer des Gebäudes besteht.

Ein weiterer wirtschaftlicher Vorteil ist der nach Ablauf der Restnutzungsdauer des überbauenden Gebäudes zur Verfügung stehende Bodenwert des überbauten Grundstücksteils. Dieser Vorteil wird durch den abgezinsten Bodenwert des überbauten Grundstücksteils ausgedrückt.

Überbaurente

Der Wert einer Überbaurente wird anhand folgender Parameter ermittelt:

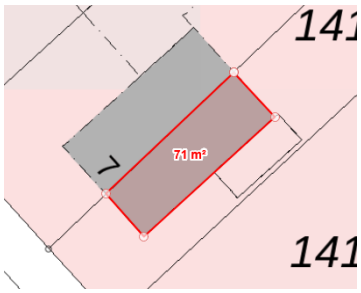
Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus
Gemäß Ausführungen unter Pkt. 3.3 wird als Zeitpunkt des Überbaus das Jahr 1979 zu Grunde gelegt.

Bodenrichtwert
Gemäß Bodenrichtwertauskunft der Stadt Neuss vom 03.02.2026 galt zum Zeitpunkt des Überbaus der Bodenrichtwert von 150 DM/ m² für die Bodenrichtwertzone Holzheim Ost mit folgenden Merkmalen:

- WA, allgemeines Wohngebiet
- II, Anzahl der Vollgeschosse
- Grundstückstiefe 50 m
- erschließungsbeitragspflichtig

Aufgrund des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwerts werden noch Erschließungskosten von rd. 10 DM/ m² berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung.

Überbaute Teilfläche
Die Fläche des Überbaus wurde mit Hilfe des digitalen Liegenschaftskatasters in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit abgemessen.



Die überbaute Grundstücksfläche wird mit rd. 71 m² abgemessen. Eine Ableitung der überbauten Fläche aus dem Grundriss des Wohnhauses ist nicht möglich.

Die Flächen dient nur für diese Wertermittlung und kann vom Ergebnis eines detaillierten Aufmaßes abweichen. Das Gutachten ist ggf. bei einem abweichenden Ergebnis, das aus einem detaillierten Aufmaß resultiert, anzupassen.

Liegenschaftszinssatz
Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 ImmoWertV 2021 der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Angemessene Bodenwertverzinsung zum Zeitpunkt des Überbaus:
Für das Wohnhaus wird zum Zeitpunkt des Überbaus von einer Eigennutzung ausgegangen. Der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser wird in der Literatur für diesen Zeitraum in einer Spanne von 4 % bis 5 % angegeben. Hier erfolgt ein Ansatz im mittleren Bereich von 4,5 %.

Zinssatz für die Kapitalisierung:
Die Bodenwertverzinsung wird anhand des Liegenschaftszinssatzes für Wohnzwecke ermittelt. Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Neuss 2025 werden folgende Liegenschaftszinssätze für Wohngebäude veröffentlicht:

- Einfamilienhäuser: 1,5 % bis 2,5 %, im Mittel 1,9 %
- Zweifamilienhäuser: 1,8 % bis 2,5 %, im Mittel 2,0 %
- Dreifamilienhäuser: 1,8 % bis 3,1 %, im Mittel 2,5 %
- Mehrfamilienhäuser: 2,1 % bis 4,4 %, im Mittel 3,2 %

Welche Wohnnutzung konkret auf dem unbebauten Bewertungsgrundstück realisiert wird, kann von der Sachverständigen nicht entschieden werden und ist auch nicht aus der näheren Umgebung ableitbar. Hilfsweise wird ein durchschnittlicher, mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,5 % für die Kapitalisierung in Ansatz gebracht.

Dauer der Überbaurente
Für die Dauer der Überbaurente ist die Restnutzungsdauer des überbauenden Gebäudes zu Grunde zu legen.

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.

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.

Das Wohnhaus wurde ursprünglich ca. 1958 errichtet und ist zum Wertermittlungsstichtag ca. 68 Jahre alt. Für die Restnutzungsdauer sind die späteren Anbauten und Aufstockung zu berücksichtigen.

In diesem Fall erscheint die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Baujahrs, des Erhaltungszustands und des Modernisierungsgrads mit rd. 30 Jahren für Wohnhaus angemessen.

Barwert der Überbaurente

Überbaute Grundstücksfläche	71	m²
Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus	150	DM/ m² ebpf.
Erschließungskosten	10	DM/ m²
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	160	DM/ m²
Bodenwert der überbauten Teilfläche zum Zeitpunkt des Überbaus	81,81	EUR/ m² ebf.
Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus	5.809	EUR
angemessene Bodenwertverzinsung zum Zeitpunkt des Überbaus	4,50 %	
Überbaurente, jährlich vorschüssig	261,41	EUR p.a.
Liegenschaftszinssatz	2,50 %	
Barwertfaktor (vorschüssig, 2,5 %, 30 Jahre)	21,4535	
Barwert der Überbaurente	5.608	EUR
Barwert der Überbaurente rd.	**6.000**	**EUR**

Abgezinster Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche

Bodenwert je m² zum Wertermittlungsstichtag	585	EUR/ m²
überbaute Grundstücksfläche	71	m²
Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche	41.535	EUR
Liegenschaftszinssatz	2,50 %	
Abzinungsfaktor (2,5 %, 30 Jahre)	0,4767	
abgezinster Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche	19.800	EUR
abgezinster Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche rd.	**20.000**	**EUR**

Wirtschaftlicher Nachteil

Der überbaute Teilbereich des Grundstücks ist für die Restnutzungsdauer des überbauenden Gebäudes nicht nutzbar. Dieser Nachteil wird durch den Abschlag des Bodenwerts der überbauten Grundstücksfläche zum Wertermittlungsstichtag beschrieben.

Für den Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wird der unter Punkt 4.2 ermittelte Bodenwert zu Grunde gelegt.

Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche

Bodenwert je m² zum Wertermittlungsstichtag	585	EUR/ m²
überbaute Grundstücksfläche	71	m²
Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche	41.535	EUR
Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche rd.	**42.000**	**EUR**

4.6 Gegenüberstellung der Ergebnisse

	Preisvergleich	
	unmittelbar	**mittelbar**
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert	587.340 EUR	582.320 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Barwert der Überbaurente	6.000 EUR	6.000 EUR
abgezinster Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche	20.000 EUR	20.000 EUR
Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche	-42.000 EUR	-42.000 EUR
Verfahrenswert gerundet	**571.000 EUR**	**566.000 EUR**

5 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

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das unmittelbare und das mittelbare Vergleichswertverfahren angewendet. Da keine weiteren Umstände zu berücksichtigen sind, sind weitere Korrekturen nicht erforderlich.

Es liegt eine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen für die statistische Auswertung vor, so dass der Verkehrswert aus dem unmittelbaren Vergleichswertverfahren abgeleitet wird. Das Ergebnis wird über das mittelbare Vergleichswertverfahren, den Bodenrichtwert, plausibilisiert

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird für die Zwangsversteigerung der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks in 41472 Neuss, Am Heiligenhäuschen 7
/ Am Heiligenhäuschen zum Wertermittlungsstichtag 29. Januar 2026 wie folgt geschätzt:

570.000 EUR
(in Worten: fünfhundertsiebzigtausend Euro)

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

Neuss, 16. Februar 2026

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

6 Anlagen

6.1 Grundbuchauszug Blatt [redacted] (auszugsweise)

Grundbuchauszug siehe Original des Gutachtens