Verkehrswertgutachten
§ 194 BauGB

Bewertungsobjekt	**Unbebautes Grundstück und anteilige Verkehrsfläche in Neuss**



PLZ, Ort	41466 Neuss
Lage	Schwarzer Weg Gemarkung Neuss, Flur 34, Flurstück 3548 und Gemarkung Neuss, Flur 34, Flurstück 3546 anteilig zu 1/4
Auftraggeber	Amtsgericht Neuss Breite Str. 48 41460 Neuss
Aktenzeichen Gericht	32 K 1/26
Wertermittlungsstichtag	21. August 2026
(Gesamt -) Verkehrswert	**281.000 EUR**

Einzelwert Grundstück	**Flurstück 3548**	**276.000 EUR**
Einzelwert Grundstück	**Flurstück 3546 zu 1/4 Anteil**	**4.900 EUR**

INTERNETVERSION
Die vollständige Ausfertigung einschließlich Anlagen des Gutachtens (34 Seiten) können Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Neuss einsehen. Az. 26-000037

Sachverständigenbüro Vetten
Breite Straße 39
41460 Neuss

Tel +49 (0) 2131 - 84 04 60
Fax +49 (0) 2131 - 84 04 61
Mobil +49(0) 170 - 86 444 88

Ust ID.: 122/5644/4572
Sparkasse Neuss
IBAN: DE30 3055 0000 0093 1452 09

Monika Vetten-Junggeburth
info@immobilienbewertung-vetten.de
www.immobilienbewertung-vetten.de
HypZert F
Alumni

Inhaltsverzeichnis

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten 3

2 Allgemeines 4
2.1 Ansichten des Bewertungsobjekts 7
2.2 Kartenausschnitte 9

3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale 10
3.1 Marktbeschreibung 10
3.2 Lagebeschreibung 11
3.2.1 Makrolage 11
3.2.2 Mikrolage 12
3.3 Rechtliche Gegebenheiten 15
3.4 Eigenschaften des Bewertungsobjektes 18

4 Wertermittlung - Verfahrenswahl 20

5 Wertermittlung 21
5.1 Unmittelbarer Preisvergleich 21
5.2 Mittelbarer Preisvergleich 23
5.3 Außenanlagen 24
5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 24
5.5 Ergebnis 24
5.6 Verkehrswert 25

6 Anlagen 26
6.1 Grundbuchauszug Blatt [redacted] (auszugsweise) 26
6.2 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis 26

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	**unbebautes Grundstück**
Lage	Neuss,Schwarzer Weg
Gemarkung Neuss, Flur 34, Flurstück 3548	
Wertermittlungsstichtag	21.08.2026
Qualitätsstichtag	21.08.2026
Ortstermin	21.08.2026
Nutzung	Wohnbaufläche
Grundstücksgröße	523 m²
Bodenrichtwert	530 EUR/ m²
Objektspezifischer Bodenwert	530 EUR/ m²
Bodenwert rd.	277.190 EUR
Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale	-1.000 EUR
Vergleichswert rd.	276.000 EUR
Verkehrswert rd.	**276.000 EUR**

Objekt	**anteilige Verkehrsfläche**
Lage	Neuss,Schwarzer Weg
Gemarkung Neuss, Flur 34, Flurstück 3546	
Wertermittlungsstichtag	21.08.2026
Qualitätsstichtag	21.08.2026
Ortstermin	21.08.2026
Nutzung	Verkehrsfläche
Grundstücksgröße	373 m²
Zu bewertender Anteil	1|4
Bodenrichtwert	530 EUR/ m²
Objektspezifischer Bodenwert	53 EUR/ m²
Bodenwert anteilig rd.	4.942 EUR
Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 EUR
Vergleichswert rd.	4.900 EUR
Verkehrswert rd.	**4.900 EUR**

Gesamt - Verkehrswert rd.	**281.000 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

Bewertungsobjekte

Bei dem Grundstück Gemarkung Neuss, Flur 34, Flurstück 3548, eingetragen unter lfd. Nr. 1, handelt es sich um das 523 m² große, unbebaute Grundstück, gelegen in Neuss, Schwarzer Weg.

Bei dem Grundstück Gemarkung Neuss, Flur 34, Flurstück 3546, eingetragen unter der lfd. Nr. 2 zu 1, handelt es sich um das 373 m² große, als Verkehrsfläche dienende Grundstück, gelegen in Neuss, Schwarzer Weg. Zu bewerten ist hier ¼ Anteil der Verkehrsfläche.

Wirtschaftliche Einheit

Die beiden Grundstücke sind als wirtschaftliche Einheit anzusehen. Das Grundstück Flurstück 3546 dient dem Flurstück 3548 zur Erschließung.

Derzeitige Nutzung

Flurstück 3548: unbebautes Grundstück
Flurstück 3546: Verkehrsfläche

Zukünftige Nutzung

Aufgrund der planungsrechtlichen Situation ist von einer Nutzung zu Wohnbauzwecken für das Flurstück 3458 und einer Nutzung als Verkehrsfläche für das Flurstück 3546 auszugehen.

Grundbucheintragung

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 14.04.2026:

Amtsgericht	Neuss
Grundbuch von	Neuss
Blatt	[redacted]
Gemarkung	Neuss
Flur	34
Lfd. Nr.	1
Flurstück	3548
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Schwarzer Weg
Größe	523 m²
Zu bewertender Anteil	1/4
Lfd. Nr.	2 zu 1
Flurstück	3546
Wirtschaftsart	Verkehrfläche
Lage	Schwarzer Weg
Größe	373 m²

Grundstückseigentümer

Eigentümer sind laut vorliegendem Grundbuchauszug:
[redacted]

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 21.08.2026 statt. Anwesend war:
[redacted]

Wertermittlungs-stichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Stichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht; hier der 21.08.2026, 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 03.09.2026 abgeschlossen.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Hier entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

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 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.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Unterlagen und Informationen vom Auftraggeber:

- Grundbuchauszug Blatt [redacted]
- Eintragungsbewilligung Nr. 485 für 2023, Notar [redacted] vom 27.02.2023
- Eintragungsbewilligung Nr. 262 für 2024, Notar [redacted] vom 02.02.2024
- Eintragungsbewilligung Nr. 263 für 2024, Notar [redacted] vom 02.02.2024
- Eintragungsbewilligung Nr. 264 für 2024, Notar [redacted] vom 02.02.2024
- Eintragungsbewilligung Nr. 265 für 2024, Notar [redacted] vom 02.02.2024
- Eintragungsbewilligung Nr. 266 für 2024, Notar [redacted] vom 02.02.2024
- Eintragungsbewilligung Nr. 267 für 2024, Notar [redacted] vom 02.02.2024
- Eintragungsbewilligung Nr. 268 für 2024, Notar [redacted] vom 02.02.2024
- Eintragungsbewilligung Nr. 269 für 2024, Notar [redacted] vom 02.02.2024

Unterlagen und Informationen von der Sachverständigen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte vom 01.06.2026
- Anliegerbescheinigung Stadt Neuss vom 08.06.2026
- Baulastauskunft Stadt Neuss vom 05.06.2026
- Altlastenauskunft Rhein-Kreis Neuss vom 01.06.2025
- Auskunft Umlegungsausschuss Stadt Neuss vom 02.06.2026
- Auskunft Wohnungsbindung Stadt Neuss vom 29.05.2026
- Internetrecherche zum Planungsrecht vom 25.08.2026
- Internetrecherche zum Denkmalschutz vom 25.08.2026
- Auskünfte bzgl. Hochwasser- und Starkregengefährdung, on-geo GmbH, vom 26.08.2026
- Auskünfte bzgl. Lärmimmissionen, NRW Umweltdaten vor Ort, Internet-Recherche am 24.08.2026
- Auskünfte bzgl. Wasserschutzzonen, NRW Umweltdaten vor Ort, Internet-Recherche am 25.08.2024
- Übersichtskarte, Stadtkarte, Detailkarte OpenStreetMap, Open Data Commons Open Database License (ODbL) v1.0
- Auskünfte bzgl. Vergleichskaufpreise, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Neuss vom 03.09.2026

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, Mai 2026
- Grundstücksmarktbericht Stadt Neuss 2026

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

Flurstück 3546








Flurstück 3548











2.2 Kartenausschnitte

Übersichtskarte	**Karten siehe Original des Gutachtens**
Stadtkarte	**Karten siehe Original des Gutachtens**
Detailkarte	**Karten siehe Original des Gutachtens**
Flurkarte **(Wiedergabe ist nicht maßstabgerecht)**	**Karten siehe Original des Gutachtens**

3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale

3.1 Marktbeschreibung

Der im Vorjahr erkennbare leichte Aufwärtstrend auf dem Neusser Grundstücksmarkt hält trotz der aktuellen weltwirtschaftlichen Gesamtsituation weiterhin an. Bei einem Gesamtumsatz von rund 517 Mio. EUR war im Jahr 2025 mit rund 4 % eine leichte Umsatzsteigerung im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Dem Gutachterausschuss der Stadt Neuss standen gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 im Auswertungsjahr 2025 insgesamt 1.237 Kauffälle zur Verfügung.

Der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ gliedert sich in mehrere Kategorien: Individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau, gewerbliche Bauflächen, land- und forstwirtschaftliche Flächen und Flächen des Bauerwartungs- und Rohbaulandes. Darüber hinaus sind Arrondierungsflächen, unbebaute Gemeinbedarfsflächen und sonstige Bauflächen zu nennen.

Im Jahr 2025 wurden 37 Kauffälle für unbebaute Grundstücke für den Wohnungsbau mit einem Umsatz von 15,5 Mio. EUR verzeichnet.

Der mittlere Kaufpreis für ein unbebautes Einfamilienhausgrundstück in mittlerer Wohnlage von Neuss lag im Jahr 2025 bei rund 690 EUR/m²-Grundstücksfläche und damit rund 3 % höher als im Vorjahr.

Die auf der Grundlage der ermittelten zonalen Bodenrichtwerte beschlossenen gebietstypischen Werte, die sich auf erschließungsfreie Grundstücke zum Stichtag 01.01.2026 beziehen werden im Grundstücksmarktbericht wie folgt ausgewiesen:

Grundstücksart	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksgröße 350 bis 800 m²	850 €/m²	680 €/m²	510 €/m²
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Grundstücksgröße 250 bis 500 m²	770 €/m²	650 €/m²	490 €/m²
Reihenmittelhäuser, Grundstücksgröße 150 bis 300 m²	730 €/m²	620 €/m²	470 €/m²

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) weist im IVD-Wohn-Preisspiegel 2025/2026 folgende Durchschnittspreise für Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Neuss aus:

Mittlere Wohnlage: 490 EUR/ m²
Gute Wohnlage: 650 EUR/ m²
Sehr gute Wohnlage: 980 EUR/ m²

Die Kaufpreise wurden von Marktberichterstattern zur Verfügung gestellt.

3.2 Lagebeschreibung

3.2.1 Makrolage

Der Rhein-Kreis-Neuss liegt im Westen des Bundeslands Nordrhein-Westfalen. Dort leben rd. 455.615 Einwohner auf einer Fläche von rd. 576 km^2. Das ergibt eine Einwohnerdichte von rd. 800 Einwohner/ km^2. (Stand, 31.12.2025 www.rhein-kreis-neuss.de und landesdatenbank.nrw.de). In der Stadt Neuss leben 161.224 Einwohner auf einer Fläche 99,52 km²; die Bevölkerungsdichte liegt bei rd. 1.620 Einwohner je km² (Stand 01.01.2026, 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 zuletzt 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 Juni 2026 in Deutschland auf 6,2 %, in Nordrhein-Westfalen auf 7,7 %, im Rhein-Kreis Neuss auf 6,5 % und in der Stadt Neuss auf 8,2 %.

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

3.2.2 Mikrolage

Stadtteillage

Das Bewertungsobjekt liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Reuschenberg, einem im Süden der Stadt gelegenen Stadtteil mit rd. 7.200 Einwohnern. Im Osten wird Reuschenberg von der Obererft und im Westen vom Reuschenberger See begrenzt, im Osten sowie Norden von der Autobahn A57/ A46 und im Westen von der A46 begrenzt. Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 2,4 km südlich des Stadtzentrums von Neuss.

Nähere Umgebung

Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Einfamilienhäusern in offener Bauweise aus. Bei der Straße Schwarzer Weg handelt es sich um eine Sachgasse mit Wendeanlage, die vom restlichen Ortsteil abgegrenzt ist.

Verkehrsanbindung

Neuss ist über die Bundesstraße B477 sowie über die Autobahnen A57, A46 und A52 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A57 liegt rd. 0,6 km nordöstliche (Luftlinie) in unmittelbarer Nähe bei der Anschlussstelle Neuss-Reuschenberg. Auch das Autobahnkreuz Kaarst ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Die Bushaltestelle Südpark befindet sich in fußläufiger Entfernung in rd. 300 m und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene S-Bahnstation Neuss Süd (Linie: S11). Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 8,8 km zum IC(E)-Bahnhof Düsseldorf Hbf bzw. rd. 13 km zum internationalen Verkehrsflughafen Düsseldorf.

Parkplätze

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz des insgesamt peripher geprägten Umfelds eingeschränkt.

Infrastruktur

Als Mittelzentrum profitiert Neuss von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von 1,6 km um das Bewertungsobjekt sind neben einem Lebensmittelmarkt und einem Drogeriemarkt (z.B. REWE, DM) 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. Kindergärten, Grundschule, weiterführende Schulen liegen im Umkreis von rd. 0,4 bis 1,7 km und die Hochschule in einer Entfernung von rd. 9,8 km. Bedingt durch die Nähe zum Reuschenberger See und dem Selikumer Park sowie zu Erholungsgebieten existieren sehr gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

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.

Gemäß GeoVeris © VdS besteht für das Bewertungsgrundstück die Gefährdungsklasse 1. Demnach ist statistisch seltener als einmal in 200 Jahren mit Hochwasser zu rechnen. (Skala von „Gefährdungsklasse 1“ bis „Gefährdungsklasse 4“)

Starkregengefährdung

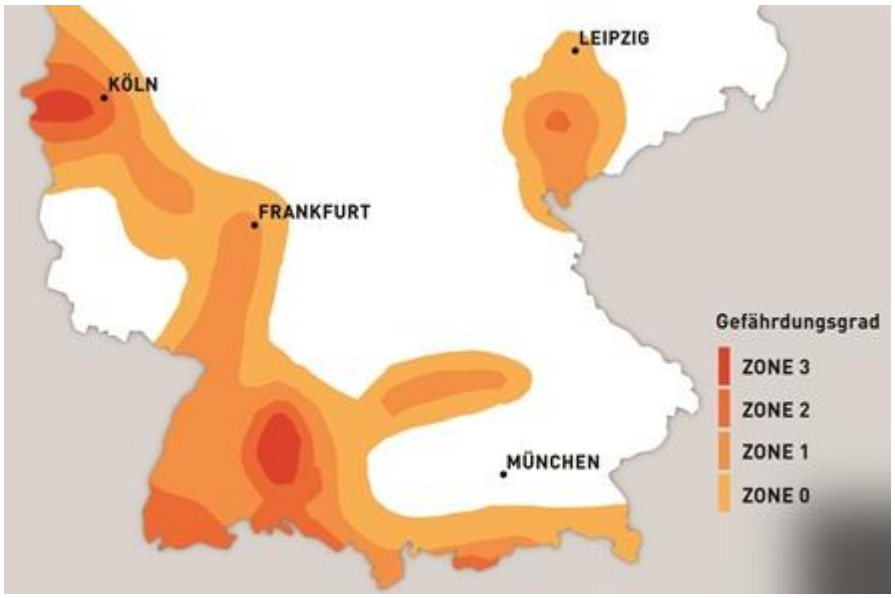
Von Starkregen spricht man, wenn große Niederschlagsmengen in einem bestimmten Zeitabschnitt niedergehen. Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC

(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 „sehr gering“ (Skala von „sehr stark“ bis „sehr gering“).

Erdbebengefährdung

Gemäß der Veröffentlichungen vom Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe wird die Wahrscheinlichkeit für starke Beben in Deutschland als gering bis mittel eingestuft, sollte aber in Risikogebieten nicht unterschätzt werden. Risikogebiete in Deutschland liegen in der Kölner Bucht, südlich von Tübingen in der Schwäbischen Alb, im südlichen Rheingraben sowie in der Umgebung von Gera.

Es wird zwischen 4 Gefährdungsgraden unterschieden. Gemäß der im Internet veröffentlichten Karte liegt das Bewertungsobjekt in der Zone 1.



Bergbauliche Einflüsse

Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück nicht in einem bekannten Bergschadensgebiet liegt oder einem Gebiet, in dem bergbauliche Aktivitäten mit Einwirkung auf die Tagesoberfläche aktenkundig sind.

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) 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.

Wasserschutzgebiet

Gem. im Internet veröffentlichter Informationen des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zu Trinkwasserschutzgebieten befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht in einem Wasserschutzgebiet.
(Quelle: uvo.nrw.de…, Internetrecherche am 25.08.2026)

Grundwasser

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. 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 von Lärmimmissionen durch Straßenverkehr aufgrund nahegelegener Autobahn A46 sowie A57 betroffen. Auswertung der Abfrage vom 24.08.2026 website https://www.umgebungslaermkartierung.nrw.de/ hat einen 24-Stunden Lärm-Pegel (L-den) ergeben: ab 70 bis 74 Dezibel dB(A).

Kampfmittelverdacht

Es liegen keine Informationen und Anhaltspunkte vor, die auf einen Kampfmittelverdacht hinweisen. Sollte ein Antrag auf Luftbildauswertung zu einem anderen Ergebnis führen, ist das Gutachten ggf. anzupassen.

Anschlüsse

Es wird angenommen, dass Anschlüsse an Wasser, Kanal, Strom, Gas/Fernwärme und Telefon vorhanden sind.

Erschließung

Der Zugang zum Bewertungsgrundstück erfolgt über eine Privatstraße.

Lagebeurteilung insgesamt

Es handelt sich um eine Wohnlage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Makrolage: gut
- Mikrolage: gut
- mittlere Wohnlage
- Wohnlageklasse 4 gemäß Qualifizierung des Gutachterausschuss (Wohnlageklassen 1-8)
- im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Düsseldorf
- gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- Lärmimmissionen durch Autobahnverkehr vorhanden
- Naherholungsgebiete in der Nähe

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

insbesondere im Bodenwert

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch Abt. II

Laut vorliegendem Grundbuchauszug Blatt 35081 vom 14.04.2026 sind in Abteilung II für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 2 zu Flurstück 3546
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Neuss Flur 34 Flurstück 3587 (Blatt 1143 BV Nr. 5). Bezug: Bewilligung vom 04.08.2022 (UVZ-Nr. 2000/2022, [redacted]) in Verbindung mit der Identitätserklärung vom 27.02.2023 (UVZ-Nr. 485 /2023, [redacted]). Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 1. Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 09.05.2023.

Lfd. Nr. 3 zu Flurstück 3546
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht nebst Betretungsrecht verbunden mit einer Bau- und Einwirkungsbeschränkung) für die [redacted]
Bezug: Bewilligungen vom 02.02.2024 (UVZ-Nrn. 262/2024, 264/2024, 266/2024, 268/2024, jeweils [redacted]). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 4. Eingetragen in den Blättern 35080, 35081, 35082 und 35083 am 14.02.2024.

Lfd. Nr. 4 zu Flurstück 3456
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungskabelrecht nebst Geh- und Fahrrecht verbunden mit einer Bau-, Aufwuchs- und Einwirkungsbeschränkung) für [redacted]
Bezug: Bewilligungen vom 02.02.2024 (UVZ-Nrn. 263/2024, 265/2024, 267/2024, 269/2024, jeweils [redacted])
Eingetragen in den Blättern 35080, 35081, 35082 und 35083 am 14.02.2024.

Lfd. Nr. 6 zu Flurstück 3546 und 3548
Lastend auf dem Anteil des Abt. I Nr. 2.2:
Über das Vermögen der [redacted] ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Düsseldorf,513 IK 59/25). Eingetragen am 11.04.2025

Lfd. Nr. 7 zu Flurstück 3546 und 3548
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neuss, 32 K 1/26). Eingetragen am 14.01.2026

Besonderheit ZVG

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.

In der Zwangsversteigerung sind bestehenbleibende Rechte wirtschaftlicher Teil des Gebots, deren Kapitalwert zu ermitteln ist. Der Kapitalwert von Rechten stellt einen Zuzahlungsbetrag dar (§ 51 Abs. 1 Satz 2 ZVG). Nach Stöber ist der Zuzahlungsbetrag:

… „*der Betrag, um den die Belastung den Grundstückswert mindert. Es handelt sich ausdrücklich nicht um den Wert des Rechts für den Berechtigten. Bestimmt wird der Zuzahlungsbetrag durch die Wertdifferenz der Preise, die bei Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Grundstück ohne und mit Bestehenbleiben der wertmindernden Belastung erzielbar sind.“ Dabei sind die wertmindernden Umstände entsprechend der Art des Rechts nach den Verhältnissen des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und den Marktgepflogenheiten zu bestimmen“.*

Weisungsgemäß erfolgt die Ermittlung des Zuzahlungsbetrages separat.

Grundbuch Abt. III Schuldverhältnisse, die ggf. in der jeweiligen Abt. III der Grundbücher 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.

Pachtverträge Zum Wertermittlungsstichtag ist das Bewertungsobjekt nicht verpachtet.

Baurecht Gemäß Online-Auskunft im Geoportal der Stadt Neuss mit Abruf vom 25.08.2026 ist das Bewertungsgrundstück im Flächennutzungsplan der Stadt Neuss als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des Bebauungsplan Nr. 230/1 mit Rechtskraft vom 30.09.1981. Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,3 (zwingend)
- Dachform: Satteldach

Es sind Baugrenzen festgesetzt.

Entwicklungszustand Gemäß § 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) sind folgende Entwicklungszustände von Grundstücken zu unterscheiden:

(*1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.*
(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Zum Wertermittlungsstichtag handelt es sich gem. § 3 (4) ImmoWertV um baureifes Land, auf dem eine Wohnbebauung entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans realisiert werden kann.

Belastende 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 05.06.2026 ruht auf dem Flurstück 3546 unter Baulastenblatt-Nr. 3456 (s. Anlage) eine Erschließungsbaulast zugunsten der Flurstücke 3547, 3548, 3549 und 3550.

Die Baulast ruht auf der Verkehrsfläche (Privatweg) und dient zur Erschließung der Grundstücke 3547, 3548, 3549 und 3550. Den jeweiligen Eigentümern und Nutzungsberechtigten wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt. Die Baulast wird als wertneutral angesehen.

Begünstigende Baulasten

Da keine anders lautenden Hinweise vorliegen, wird davon ausgegangen, dass keine begünstigenden Baulasten bestehen.

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. Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück Es liegt kein Überbau vor.

Denkmalschutz

Gemäß online-Recherche mit Abruf vom 25.08.2026 befindet sich auf dem Areal kein Bodendenkmal.

Bodenordnungsverfahren

Gemäß Auskunft der Stadt Neuss vom 02.06.2026 wird bescheinigt, dass die beiden Grundstücke keinem Umlegungsverfahren (Bodenordnungsverfahren) unterliegen.

Altlasten

Gemäß Auskunft des Amts für Umweltschutz des Rhein-Kreis Neuss liegen nach schriftlicher Auskunft vom 01.06.2026 für die Grundstücke Gemarkung Neuss, Flur 34, Flurstücke 3546 und 3548 im Kataster keine Eintragungen über Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadt Neuss vom 29.05.2026 unter liegen die Grundstücke Gemarkung Neuss, Flur 34, Flurstücke 3546 und 3548 keiner Bindung i.S.d. Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen.

Abgabenrechtliche Situation

Gemäß tagesaktueller Bescheinigung der Stadt Neuss vom 08.06.2026 wird bescheinigt, dass für die Grundstücke Gemarkung Neuss, Flur 34, Flurstücke 3546 und 3548

- ein Erschließungsbeitrag für die Erschließungsanlage Schwarzer Weg nicht mehr zu entrichten ist.
- ein Kanalanschlussbeitrag nicht mehr zu entrichten ist.
- ein Kostenerstattungsbeitrag nicht mehr zu entrichten ist.

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

Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- Pachtverträge .....nicht vorhanden
- Rechte und Lasten in Abt. II .....Es wird der fiktiv lastenfreie Verkehrswert ermittelt.
- Baurecht .....im Bodenwert
- Vorkaufsrecht .....unterstellt nicht vorhanden
- Baulasten .....im Ansatz des Bodenwertes
- Denkmalschutz.....nicht vorhanden
- Altlasten.....nicht vorhanden
- Abgabenrechtliche Situation.....Es wird vorausgesetzt, dass keine Abgaben mehr zu entrichten sind.

3.4 Eigenschaften des Bewertungsobjektes

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beruhen auf den vorliegenden Auskünften oder Annahmen. Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaft von Grund und Boden ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften.

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

Tatsächliche Nutzung Flurstück 3546

Bei dem Grundstück handelt es sich um einen Privatweg, der der Erschließung der Grundstücke Flurstücke 3547, 3548, 3549 und 3550 dient.

Er führt entlang des Grundstücks Flurstück 3587 und ist in nördlicher Richtung ca. 64 m lang und ca. 3 m breit und ist lose befestigt. Das nach Osten führende Teilstück des Wegs ist ca. 26 m lang und ca. 5 m breit. Die Verkehrsfläche ist 373 m² groß.

Tatsächliche Nutzung Flurstück 3548	Zum Wertermittlungsstichtag ist das Grundstück unbebaut und wild bewachsen. In Teilbereichen lagerten auf dem Grundstück Baumaterialien. Unter Berücksichtigung des Bauplanungsrechts zum Wertermittlungsstichtag wird für die Wertermittlung von einer Bebaubarkeit zur Wohnnutzung ausgegangen.
Zuschnitt und Topographie	(Längen, Höhenpunkte gemessen in www.tim-online.nrw.de) • Form: unregelmäßig • Breite: ca. 18 m • Tiefe: ca. 26 m bzw. ca. 32 m • Geländeniveau: eben
Grundstücksart	Hammergrundstück
Grundstücksgröße	Die Grundstücksgröße beträgt 523 m².
Maß der baulichen Nutzung	Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Gemäß Bebauungsplan zum Qualitätsstichtag wird eine zulässige GRZ von 0,3 und zwingend eine GFZ von 0,3 festgesetzt.
Zukünftige Bebauung	Unter Berücksichtigung des Baurechts wird eine zukünftige Wohnbebauung mit einer bebaubaren Fläche von rd. 157 m² angenommen.
Allgemeinbeurteilung	Bei dem Grundstück Flurstück 3548 handelt es sich um ein Grundstück in guter Lage am Ortsrand des Neusser Ortsteils Reuschenberg, welches über einen Privatweg zugänglich oder befahrbar ist. Es weist ein ebenes Geländeniveau auf und ist von Lärmimmissionen durch Straßenverkehrslärm der Autobahn A 57 betroffen. Gemäß Bebauungsplan ist für das Grundstück eine Wohnbebauung vorgesehen.

3.4.1 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.
Vorhandenes Zubehör	nicht vorhanden

4 Wertermittlung - Verfahrenswahl

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.

Vorgehensweise im Vergleichswertverfahren

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind zum reinen Bodenwert eventuell vorhandene Wertbeeinflussungen (z.B. durch Außenanlagen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist bei der Bewertung von Grundstücken zu prüfen, ob es sich um Grundstücke mit echter oder unechter Übergröße handelt. Grundstücke mit unechter Übergröße sind teilbar, können separat bebaut werden und sind somit als eigener Bauplatz zu bewerten.

Der Vergleichswert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

	Bodenwert
+	Wert der Außenanlagen
=	vorläufiger Vergleichswert
+/-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Vergleichswert

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.

5 Wertermittlung

5.1 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 in der Stadt Neuss hat für den Auswertezeitraum 2017 bis 2026 eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit 22 Verkaufsfällen zur Verfügung gestellt. Fünf Kauffälle wurden nicht berücksichtigt, da es sich in vier Fällen um wesentlich größere Grundstücke handelt und ein Kauffall kein Verkauf von Privat an Privat war.

Die übrigen 17 Grundstücke liegen in der Gemarkung Neuss, im Ortsteil Reuschenberg. Es handelt sich bei den 17 Vergleichsgrundstücken um unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke, die dem Entwicklungszustand „baureifes Land“ entsprechen.

Die Baugrundstücke dienen aufgrund ihrer Größe zwischen 212 m² und 997 m² überwiegend dem individuellen Wohnungsbau. Sie weisen eine mittlere Größe von rd. 600 m² auf und sind überwiegend regelmäßig geformt.

Abweichende Merkmale des Bewertungsobjektes von denen der Vergleichsobjekte sind mittels Anpassungsfaktoren zu berücksichtigen.

Diese Vergleichspreise stammen aus den Jahren 2017 bis 2026. Die zeitliche Anpassung, die Anpassung aufgrund der Nutzungsart (Einfrontengrundstück, Binnengrundstück) und die Anpassung aufgrund der jeweiligen Grundstückstiefe erfolgen anhand Umrechnungskoeffizienten der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihen bzw. Umrechnungskoeffizienten.

Für die Grundstücke, die nicht in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjektes liegen, erfolgt eine lagebedingte Anpassung entsprechend dem Verhältnis der jeweiligen Bodenrichtwerte zueinander.

Die Vergleichsgrundstücke sind teilweise nicht bzw. nicht so hoch mit Immissionen belastet, so dass auch hier eine Anpassung erfolgt.

Andere Abweichungen sind nicht zu berücksichtigen, da das Bewertungsobjekt hinsichtlich Teilmarkt, Entwicklungszustand, Beitragszustand und Nutzungsart mit den Vergleichsobjekten im Wesentlichen übereinstimmt.

Die tatsächlichen Kaufpreise sind in einer Spanne zwischen rd. 205 EUR/ m² bis rd. 690 EUR/ m².

Die angepassten Vergleichspreise liegen in einer Spanne zwischen rd. 344 EUR/ m² und 704 EUR/ m².

Berechnungen s. Original des Gutachtens

Mittelwert/ Median

Der Mittelwert der Vergleichspreise beträgt 532 EUR/ m². Der Median wird mit 544 EUR/ m² ermittelt.

Standard-abweichung

Die Standardabweichung, die Maßeinheit für die Streuung der Daten, wurde mit rd. 97 EUR/ m² ermittelt.

Variations-koeffizient

Der Variationskoeffizient ist ein Maß, das die Streuung der Daten relativ zum Mittelwert beschreibt und liegt hier bei rd. 0,18.

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.

Berechnungen s. Original des Gutachtens

Es liegen zwei Vergleichspreise außerhalb der Spanne. Nach Eliminierung der Ausreißer liegt der Mittelwert bei 533 EUR/ m² und der Median bei 544 EUR/ m².

Die Standardabweichung wird mit rd. 79 EUR/ m² und der Variationskoeffizient mit 0,15 ermittelt.

Bodenwert

Der Mittelwert von rd. 530 EUR/ m² wird als Bodenwert für das Wohnbaugrundstück zugrunde gelegt.

Der Gutachterausschuss erhebt keine Auswertungen über Verkehrsflächen. Üblicherweise werden diese Flächen, die zur Erschließung des Grundstücks dienen mit einem Ansatz von 10 % des Bodenwertes für Bauland in Ansatz gebracht.

Ergebnis

	Bauland		**Verkehrsfläche**	
Bodenwert	530	EUR/ m²	53	EUR/ m²
Grundstücksgröße	523	m²	373	m²
Vorläufiger Bodenwert	**277.190**	**EUR**	**19.769**	**EUR**
Vorläufiger Bodenwert anteilig zu 1/4			**4.942**	**EUR**

Der vorläufige Bodenwert beträgt im unmittelbaren Preisvergleich für das Bauland 277.190 EUR und anteilig für die Verkehrsfläche 4.942 EUR.

5.2 Mittelbarer Preisvergleich

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat für den Bereich, in dem auch das Bewertungsgrundstück liegt, einen Bodenrichtwert von 530 EUR/ m² mit Stichtag 01.01.2026 festgestellt.

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

Lage und Wert

Gemeinde	Neuss
Gemarkungsname	Neuss
Ortsteil	Reuschenberg
Bodenrichtwertnummer	112001

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	40 m

Der Bodenrichtwert dient als Grundlage zur Ableitung des Bodenwertes.

Anpassungen

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

Nutzung
Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Wohnbaugrundstück. Bei Verkehrsflächen ist aufgrund der geringer wertigen Nutzung ein Abschlag vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Länge und der Breite des Privatwegs erscheint ein Ansatz von 10 % des Bodenrichtwertes angemessen.

Tiefe
Die vom Bodenrichtwertgrundstück abweichende Tiefe des Wohnbaugrundstücks wird gemäß den örtlichen Fachinformationen durch einen Zuschlag von 5 % berücksichtigt.

Lärmimmissionen
Alle Grundstücke dieser Zone sind von Lärmimmissionen betroffen. Das Wohnbaugrundstück ist jedoch erhöhten Lärmimmissionen ausgesetzt, so dass hier ein Abschlag von 3 % sachgerecht erscheint.

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

Ergebnis

	Bauland		Verkehrsfläche	
Bodenrichtwert	530	EUR/ m²	530	EUR/ m²
Anpassungen				
Nutzung	1,00		0,10	
Tiefe	1,05		1,00	
Immissionen	0,97		1,00	
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert rd.	540	EUR/ m²	53	EUR/ m²
Fläche	523	m²	373	m²
Vorläufiger Bodenwert	**282.420**	**EUR**	**19.769**	**EUR**
Vorläufiger Bodenwert anteilig zu 1/4			**4.942**	**EUR**

Der vorläufige Bodenwert beträgt im mittelbaren Preisvergleich für das Bauland 282.420 EUR und anteilig für die Verkehrsfläche 4.942 EUR.

5.3 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.

5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, die im bisherigen Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben. In diesem Fall sind keine weiteren Aspekte zu berücksichtigen.

Freilegung

Für die Freilegung des Wohngrundstücks erscheint es angemessen, einen pauschalen Wertabschlag in Höhe von 1.000 EUR in Ansatz zu bringen.

5.5 Ergebnis

	Preisvergleich			
	mittelbar		unmittelbar	
Bodenwert Flurstück 3548	282.420	EUR	277.190	EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-1.000	EUR	-1.000	EUR
Vergleichswert rd.	**281.000**	**EUR**	**276.000**	**EUR**

	Preisvergleich			
	mittelbar		unmittelbar	
Bodenwert Flurstück 3546 anteilig zu 1/4	4.942	EUR	4.942	EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0	EUR	0	EUR
Vergleichswert rd.	**4.900**	**EUR**	**4.900**	**EUR**

5.6 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

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.

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung stellt die tatsächlich erzielten Kaufpreise dar, die dem tatsächlichen Marktgeschehen entsprechen. Daher wird der Verkehrswert aus dem unmittelbaren Vergleichswertverfahren abgeleitet, da dies die Marktlage widerspiegelt.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks Gemarkung Neuss, Flur 34, Flurstück 3548 und der anteiligen Verkehrsfläche Gemarkung Neuss, Flur 34, Flurstück 3546, gelegen in 41466 Neuss, Schwarzer Weg zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2026 geschätzt auf rd.

Gesamtverkehrswert

281.000 EUR

In Worten: zweihunderteinundachtzigtausend Euro

Einzelwert Grundstück Flurstück 3548

276.000 EURO

In Worten: zweihundertsechsundsiebzigtausend Euro.

Einzelwert Grundstück Flurstück 3546 anteilig zu 1/4

4.900 EURO

In Worten: viertausendneunhundert Euro.

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

Neuss, 07.09.2026



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

6.2 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Baulastauskunft siehe Original des Gutachtens