

Verkehrswertgutachten § 194 BauGB

Bewertungsobjekt

Grundstück in Meerbusch,
bebaut mit einem Reihenhendhaus und einer Garage



PLZ, Ort	40670 Meerbusch
Straße	Siemensstraße 31/ Siemensstraße
Auftraggeber	Amtsgericht Neuss Zwangsversteigerung Breite Str. 48 41460 Neuss
Aktenzeichen	32 K 8/24
Wertermittlungsstichtag	15. April 2025
Verkehrswert -lastenfrei-	425.000 EUR

INTERNETVERSION

Die vollständige Ausfertigung einschließlich Anlagen des Gutachtens (38 Seiten) können Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Neuss einsehen. Az. 24-000077

Inhaltsverzeichnis

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	3
2 Allgemeines	4
2.1 Ansichten des Bewertungsobjekts am 15.04.2025	7
2.2 Kartenausschnitte	8
3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale	9
3.1 Marktbeschreibung	9
3.2 Lagebeschreibung	10
3.3 Rechtliche Gegebenheiten	13
3.4 Bauliche Anlagen	16
3.4.1 Beschreibung Wohnhaus	16
3.4.2 Beschreibung Garage	17
3.4.3 Außenanlagen und Sonstige Anlagen	18
3.4.4 Zubehör	18
3.4.5 Unterhaltungsrückstände	18
3.4.6 Allgemeinbeurteilung	18
3.4.7 Gebäudezeichnungen und Flächen	19
3.4.8 Innenansichten am 15.04.2025	20
3.5 Sonstiges	20
4 Wertermittlung	21
4.1 Zur Verfahrenswahl	21
4.2 Bodenwertermittlung	22
4.3 Sachwertverfahren	24
4.3.1 Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	24
4.3.2 Alterswertminderungsfaktor	25
4.3.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	26
4.3.4 Objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung)	26
4.3.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	27
4.4 Plausibilisierung anhand eines Immobilienrichtwertes	28
4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
4.6 Gegenüberstellung der Ergebnisse	29
5 Verkehrswert	30
6 Anlagen	31
6.1 Grundbuchauszug Blatt 2131 (auszugsweise)	31
6.2 Ermittlung Wohnfläche	31
6.3 Ermittlung Bruttogrundfläche	32

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungsstichtag	15.04.2025
Qualitätsstichtag	15.04.2025
Ortstermin	15.04.2025
Baujahr	1964, Anbau 1989
Nutzung	Wohnen/ Garage
Bruttogrundfläche Wohnhaus	279 m ²
Bruttogrundfläche Garage	15 m ²
Wohnfläche rd.	118 m ²
Anzahl Garage	1

Grundstücksgröße gesamt	385 m ²
Grundstücksteilfläche Hausgrundstück	352 m ²
Bodenwert Hausgrundstück	540 EUR/ m ²
Bodenwert Hausgrundstück	190.080 EUR
Grundstücksteilfläche Garagengrundstück	33 m ²
Bodenwert Garagengrundstück	263 EUR/ m ²
Bodenwert Garagengrundstück	8.679 EUR
Durchschnittliche Herstellungskosten Wohnhaus	340.659 EUR
Durchschnittliche Herstellungskosten Garage	13.620 EUR
Alterswertminderungsfaktor Wohnhaus	0,2500
Alterswertminderungsfaktor Garage	0,3333
Vorläufiger Sachwert Wohnhaus und Garage	433.565 EUR
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	1,48
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	433.565 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	3.670 EUR/ m ²
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Risikoabschlag	-9.000 EUR
Sachwert gerundet	425.000 EUR
Verkehrswert	425.000 EUR

Wertermittlungsstichtag	<p>Der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der 15.04.2025, der Tag der Ortsbesichtigung.</p> <p>Aus diesem Grunde werden die Wertverhältnisse zugrunde gelegt, welche das Bewertungsobjekt zum Stichtag besaß. Die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag werden berücksichtigt, indem die entsprechenden Wert- und Preisverhältnisse jeweils herangezogen werden. Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 02.05.2025 abgeschlossen.</p>
Qualitätsstichtag	<p>Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.</p>
Urheberrechtsschutz	<p>Die Sachverständige behält an den von ihr erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Wertgutachten 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.</p>
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	<p><u>Unterlagen und Informationen vom Auftraggeber:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug Blatt 2131 vom 03.04.2024 <p><u>Unterlagen und Informationen von der Sachverständigen beschafft:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom 11.03.2025• Auskünfte zum Bauplanungsrecht, Internetrecherche am 30.04.2025• Auskunft zum Denkmalschutz, Internetrecherche am 30.04.2025• Baulastenauskunft, Stadt Meerbusch vom 07.03.2025• Altlastenauskunft, Rhein-Kreis Neuss vom 06.03.2025• Bescheinigung über Erschießungsbeiträge, Stadt Meerbusch vom 06.03.2025• Auskünfte bzgl. Hochwasser- und Starkregengefährdung, on-geo GmbH, vom 23.04.2025• Auskünfte bzgl. Lärmimmissionen, NRW Umweltdaten vor Ort, Internet-Recherche am 30.04.2025• Auszüge Straßenkarte und Stadtplan, OpenStreetMap <p>aus der Bauakte der Stadt Meerbusch:</p> <ul style="list-style-type: none">• Lageplan vom 29.03.1989 Anlage zum Bauschein Nr. 63/ II-890 058 vom 31.05.1989• Baugenehmigung Nr. 2939-2959/ 64 vom 14.05.1965• Baubeschreibung Anlage zum Bauschein Nr. 2939-54/ 64 vom 18.08.1964• Baubeschreibung vom 14.02.1989 Anlage zum Bauschein Nr. 63/ II-890 058 vom 31.05.1989• Bauantrag vom 14.02.1989• Wohnflächenberechnung nach DIN 283 vom 18.08.1964 und vom 14.02.1989• Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 vom 18.08.1964 und vom 14.02.1989• Grundrisse Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie Schnitt

- 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, Februar 2025
 - Mietspiegel der Stadt Meerbusch vom 01.12.2021
 - Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis Neuss ohne die 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
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

2.1 Ansichten des Bewertungsobjekts am 15.04.2025



Vorderansicht



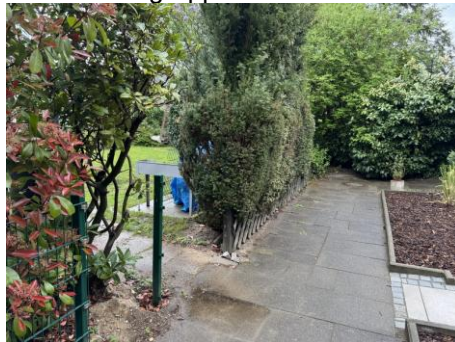
Rückansicht



Reihenhausgruppe Vorderansicht



Reihenhausgruppe Rückansicht



Zuwegung



Reihengaragen



Garage

2.2 Kartenausschnitte

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

Flurkarte (nicht maßstabgerecht)

Karten siehe Original des Gutachtens

3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale

3.1 Marktbeschreibung

Der Immobilienmarkt kommt nach einer längeren Durststrecke wieder in Bewegung. Die immer noch anhaltende Inflation, die derzeitigen Kapitalmarktzinsen und die weiterhin hohen Baukosten, werden sich auf den Immobilienmarkt auswirken, dies stets mit zeitlicher Verzögerung. Gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 kehren potenzielle Käufer wieder zurück, unterschiedliche Preisvorstellungen lassen sich wieder besser miteinander in Übereinstimmung bringen. Die Preise für Häuser und Wohnungen waren im ersten Halbjahr deutlich rückläufig, haben sich aber jüngst stabilisiert. Auch bei den Transaktionen war die Talsohle erreicht und das Geschehen nimmt allmählich wieder Fahrt auf. Aber die Notenbanken bleiben mit Blick auf die Inflation vorsichtig. Es ist davon auszugehen, dass weitere Leitzinssenkungen nur langsam und mit zeitlichem Abstand voneinander erfolgen werden.

Im IVD-Wohn-Preisspiegel wird die Entwicklung des Immobilienmarktes in ca. 450 Städten der Bundesrepublik erfasst. Während die Nachfrage wieder steigt, entwickelt sich das Immobilienangebot rückläufig. Insbesondere für den Teilmarkt Einfamilienhäuser fallen die Preise. In acht Großstädten ging das Angebot um über 20 Prozent zum Vorjahr zurück. Bei den Eigentumswohnungen ist in den TOP-14-Städten das Angebot zum Vorjahr teilweise um bis zu 20 % zurückgegangen.

Energieeffiziente Gebäude (Klasse A+B) sind eher preisstabil, während ineffizientere Gebäude (C-H) deutlich an Wert verlieren. Bei Investoren und Endnutzern verschiebt sich der Fokus von Lage hin zu einem stärkeren Augenmerk auf energetische Effizienz sowie Lage.

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

In Meerbusch liegen gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 die Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem einfachen Wohnwert bei 550.000 EUR, mit einem mittleren Wohnwert bei 690.000 EUR, mit einem guten Wohnwert bei 1.020.000 EUR und mit einem sehr guten Wohnwert bei 1.850.000 EUR. Für Reihenhäuser liegen die Kaufpreise mit einem einfachen Wohnwert bei 320.000 EUR, mit einem mittleren Wohnwert bei 440.000 EUR und mit einem guten Wohnwert bei 575.000 EUR.

Gem. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss haben die Kauffallzahlen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um ca. 9 % zugenommen bei nahezu gleichbleibendem Geldumsatz mit rd. 928,56 Mio. EUR. Es wurden insgesamt 2.324 Kaufverträge ausgewertet. Schwerpunkte der getätigten Transaktionen bilden die Teilmärkte der bebauten Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit Anteilen von 54 % bzw. 36 %. Die durchschnittliche Preisspanne der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser inklusive dem Bodenwert reicht von 295.000 EUR in Jüchen über 405.000 EUR in Korschenbroich bis hin zu 740.000 EUR in Meerbusch.

Quellen: IVD-Wohn-Preisspiegel 2024; Grundstücksmarktbericht der Stadt Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss 2025

3.2 Lagebeschreibung

Makrolage

Der Rhein-Kreis Neuss liegt im Westen des Bundeslands Nordrhein-Westfalen. Dort leben 458.722 Einwohner auf einer Fläche von 576,44 km². Der Rhein-Kreis Neuss wies am 31.12.2023 eine Bevölkerungsdichte von 795 Einwohnern/km² auf.

Auf einer Fläche von 64,30 km² leben in der Gemeinde Meerbusch 57.440 Einwohner; die Bevölkerungsdichte liegt bei 893 Einwohner je km². Die Stadt Meerbusch liegt im Rhein-Kreis Neuss (Regierungsbezirk Düsseldorf) und befindet sich ca. 7 km nördlich von Neuss.

Die als Mittelzentrum ausgewiesene kreisangehörige Stadt Meerbusch im Regierungsbezirk Düsseldorf liegt zwischen Krefeld und Düsseldorf am linken Niederrhein. Die Stadt ist wegen des höchsten Durchschnittseinkommens pro Jahr in Nordrhein-Westfalen auch als „Stadt der Millionäre“ bekannt.

Angrenzende Nachbargemeinden (im Uhrzeigersinn, beginnend im Westen) sind Willich, Krefeld, Duisburg, Düsseldorf, Neuss und Kaarst.

Meerbusch liegt am linken Niederrhein auf der gegenüberliegenden Rheinseite von Düsseldorf und verfügt über 8 Stadtteile. Durch die Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf und Flughafen Düsseldorf ist Meerbusch ein attraktiver Wohnort. Meerbusch ist von den Autobahnen 44, 52 und 57 umgeben und entwickelt sich zu einem gefragten Wirtschaftsstandort. Wichtige überregionale Unternehmen sind in Meerbusch angesiedelt, wie zum Beispiel Dextro Energy, Epson und Medtronic. Rund 13.000 Arbeitsplätze gibt es inzwischen im Stadtgebiet.

Meerbusch und seine Niederrheinlandschaft bieten auch Familien mit Kindern das richtige Umfeld mit hoher Wohnqualität. Kurze Wege zur Arbeit schaffen mehr Zeit für Familie, Freizeit, Sport und Hobby. Die Stadt bietet alle Schulformen. Die Meerbuscher Rheinfront zwischen Büberich im Süden und Nierst im Norden ist ca. 11 km lang und bietet viel Raum für Erholung und Sport.

Die Bundesagentur für Arbeit gibt zum Stichtag 30.06.2024 für den Rhein-Kreis Neuss insgesamt ca. 185.302 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte an. Davon pendeln 102.115 zur Arbeit in einen anderen Kreis/ Stadt. Gleichzeitig gibt es 80.029 Einpendler. Der Pendlersaldo liegt bei -22.086. Ihren Arbeitsort in der Region Rhein-Kreis Neuss haben damit 163.216 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Die Wirtschaftsstruktur von Meerbusch wird dabei maßgeblich von gesunden, standorttreuen Unternehmen und einer soliden Handwerkerschaft geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Meerbusch bis zum Jahr 2050 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 7,3 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rhein-Kreis Neuss 6,3 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,9 % und Deutschland: 6,5 %, Stand: März 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 111,0 Punkten für den Rhein-Kreis Neuss, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

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

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

Mikrolage

- Stadtteillage** Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Osterath, einem im Nordwesten der Stadt gelegenen Stadtteil mit rd. 13.505 Einwohnern. Im Osten wird Osterath von der Autobahn A57 und im Norden von der Autobahn A44 begrenzt. Der Rhein liegt im Westen.
- Nähere Umgebung** Die Umgebungsbebauung zeichnet sich aus durch wohnwirtschaftlich genutzte 1-2 Familienhäuser bebaut als Doppelhaushälften oder als Reihengruppen in einem homogen bebautem Straßenabschnitt.
- Verkehrsanbindung** Meerbusch ist über die Autobahnen A57, A44 und A52 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A57 liegt rd. 2,0 km östlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle Bovert. Die Bushaltestelle Hugo-Recken-Straße befindet sich in fußläufiger Entfernung in rd. 200 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 Bahnstation Meerbusch-Osterath in rd. 0,8 km. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 8,5 km zum Bahnhof Neuss, ca. 19,0 km zum IC(E)-Bahnhof Düsseldorf Hbf bzw. rd. 10,6 km zum internationalen Verkehrsflughafen Düsseldorf.
- Parkplätze** Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt. Auf dem Garagengrundstück befinden sich Parkmöglichkeiten vor der Garage.
- Infrastruktur** Als Mittelzentrum profitiert Meerbusch von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben einem Lebensmittelmarkt (z.B. Aldi) auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Meerbusch über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Kindergärten, Grundschule, und weiterführende Schulen liegen im Umkreis von rd. 3,0 km und die Hochschule in einer Entfernung von rd. 6,3 km. Bedingt durch die Nähe zu Rhein 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 Elementarschadeneignisse. 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“).

(Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017 Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand 2022 (CC BY-SA 2.))

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 nicht von Lärmimmissionen durch Straßen-, Schienen- und Flugzeugverkehr betroffen.

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

Erschließung Der Eingang zum Wohnhaus erfolgt über die Siemensstraße.

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

- sehr gute Makrolage
- mittlere Wohnlage, Randlage
- im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Düsseldorf
- gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- keine 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 03.04.2024 in Abteilung II zum Wertermittlungstichtag vorliegende Eintragung dargestellt:

Abt. II lfd. Nr. 4

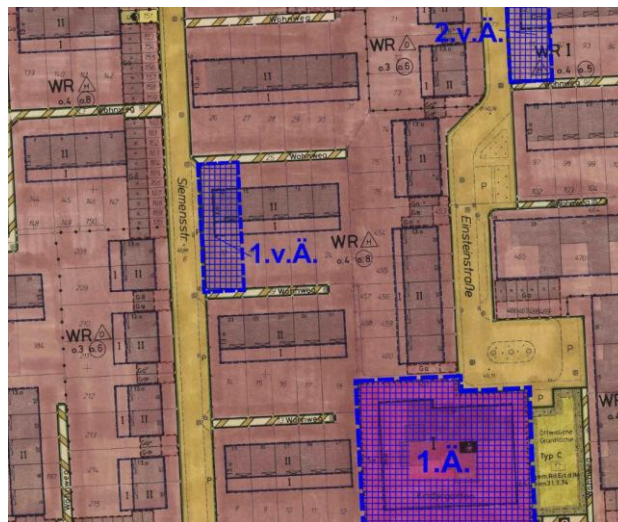


Grundbuch Abt. III Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs eingetragen sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

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

Mietverträge Das Bewertungsobjekt ist unvermietet.

Baurecht Im Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als Wohnbaufläche dargestellt. Das Bewertungsgrundstück liegt im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 Mühlenfeld mit Rechtskraft vom 12.06.1987.



Somit erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nach dem Bebauungsplan Nr. 56. Wesentliche Festsetzungen sind: reines Wohngebiet (WR), Zahl der Vollgeschosse II, 0,4 Grundflächenzahl, 0,8 Geschossflächenzahl, nur Hausgruppen zulässig. Aufgrund der vorliegenden Grundrisse und Schnitt sowie der Baugenehmigung Nr. 2939-2959/ 64 vom 14.05.1965, wird die formelle und materielle Legalität unterstellt.

Geschossflächenzahl	Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist in § 20 Abs. 2 BauNVO definiert und gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter „Grundstücksfläche“ (i.S. des § 19 BauNVO) zulässig sind. Die planungsrechtliche Geschossflächenzahl wurde anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen grob mit rd. 0,4 ermittelt.
Baulasten	<p>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.</p> <p>Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Meerbusch vom 07.03.2025 wird mitgeteilt, dass auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten ruhen.</p>
Überbau	<p>Der Überbau gehört zu den nachbarrechtlichen Beschränkungen des Grundeigentums nach § 912 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch).</p> <p>(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.</p> <p>(2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.</p> <p>Die Grundstücksgrenzen wurden von der Sachverständigen nicht aufgemessen. Aufgrund der Darstellungen in der Flurkarte liegt kein Überbau vor.</p>
Denkmalschutz	<p>Gemäß Internetrecherche am 30.04.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Liste der Baudenkmäler der Stadt Meerbusch verzeichnet.</p> <p>Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass auch keine Bodendenkmäler vorhanden sind.</p>
Bodenordnungsverfahren	Da im Grundbuch kein entsprechender Hinweis eingetragen ist, wird in dieser Wertermittlung unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück am Wertermittlungstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist/ keinem Umlegungsverfahren unterliegt.
Altlasten	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft des Rhein-Kreis Neuss vom 06.03.2025 liegen für das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungstichtag keine Eintragungen vor im Kataster über Altablagerungen und Altstandorte sowie über schädlichen Bodenveränderungen.</p> <p>Da keine sonstigen Hinweise vorliegen, wird für die Wertermittlung von einer Lastenfreiheit ausgegangen. Eigene Untersuchungen wurden nicht ange stellt.</p>
Wohnungsbindung	Gemäß Auskunft der Stadt Meerbusch vom 06.03.2025 unterliegt das Bewertungsobjekt keiner Wohnungsbindung gem. §§ 16 bis 19 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW).
Abgabenrechtliche Situation	Gemäß Auskunft der Stadt Meerbusch vom 06.03.2025 wird bescheinigt, dass das Bewertungsgrundstück an der Siemensstraße liegt und durch diese öffentliche Straße erschlossen ist. Die Erschließungsanlage ist bereits endgültig hergestellt. Die Erschließung des Grundstückes ist somit gesichert.

Die Siemensstraße liegt in einem Gebiet, das auf Grund eines Erschließungsvertrages durch einen Unternehmer ausgebaut wurde. Daher werden für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage keine Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) erhoben.

Das Recht der Stadt Meerbusch auf Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für zukünftige Erschließungsanlagen sowie auf Erhebung von Ausbaubeiträgen/ Straßenbaubeiträgen nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land NRW bleibt hiervon unberührt.

Der einmalige Kanalanschlussbeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) für das Bewertungsgrundstück fällt nicht mehr an, da es in einem Gebiet liegt, das durch Erschließungsvertrag ausgebaut wurde.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag über die oben benannten Beiträge hinaus noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

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

Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- Mietverträgenicht vorhanden
- Rechte und Lasten in Abt. IIkeine Relevanz bei Ausweisung des lastenfremen Verkehrswertes nach § 74 ZVG
- Baurechtim Ansatz des Bodenwertes
- Vorkaufsrechtunterstellt nicht vorhanden
- Baulastennicht vorhanden
- Denkmalschutznicht vorhanden
- Altlastennicht vorhanden
- Abgabenrechtliche Situation.....nicht vorhanden

3.4 Bauliche Anlagen

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

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

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

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

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

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

3.4.1 Beschreibung Wohnhaus

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus (Reihenendhaus)
Baujahr	ca. 1964 ursprünglich ca. 1989 Anbau
Konstruktionsart	massive Bauweise, Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss Anbau nur Erdgeschoss
Außenansicht	Mauerwerk, Verblendstein
Besondere Bauteile	Kelleraußentreppe
Dachform	Satteldach Anbau Flachdach
Dacheindeckung	Betondachsteine
Geschossdecken	Stahlbetondecken

Innenwände	nicht bekannt gemäß Baubeschreibung sind die tragenden Wände aus Kalksandstein- oder Hüttensteinmauerwerk und nicht tragende Wände aus Bimsplattenwände
Hauseingang	einflügelige Haustür in Holz mit Glasausschnitt und Einfachverglasung
Fenster	Es wird davon ausgegangen, dass überall Holz- bzw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden vorhanden sind. Gemäß Baubeschreibung im Keller Stahlfenster.
Heizung	nicht bekannt
Warmwasser	nicht bekannt
Elektroinstallation	nicht bekannt
Sanitäre Installation	<u>Erdgeschoss:</u> Gäste-WC laut Grundriss <u>Obergeschoss:</u> Bad laut Grundriss
Treppe	gemäß Baubeschreibung aufgesattelte Holztreppe, zum Dachboden Einschubtreppe
Innentüren	nicht bekannt
Bodenbeläge	nicht bekannt
Wandbeläge	nicht bekannt
Deckenbeläge	nicht bekannt
Besondere Einrichtungen	nicht bekannt

3.4.2 Beschreibung Garage

Lage	Garagenzeile, ca. 2 Min. fußläufig entfernt, Zufahrt von der Siemensstraße
Art	Reihengarage
Konstruktion	Massivbauweise mit Flachdach
Baujahr	ca. 1964
Außenansicht	Putz mit Anstrich
Tor	Stahlschwingtor

3.4.3 Außenanlagen und Sonstige Anlagen

- Beschreibung**
- übliche Versorgungs- und Entwässerungsanlagen
 - Rasen und Bepflanzungen
 - gepflasterte Bereiche
 - Einfriedung

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

nicht bekannt
Es wird unterstellt, dass kein Zubehör vorhanden ist.

3.4.5 Unterhaltungsrückstände

Bauliche Anlagen

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

3.4.6 Allgemeinbeurteilung

- Fazit**
- Der Grundriss ist zweckmäßig.
 - Es wird ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt.
 - Es werden kleine Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen von Instandhaltung unterstellt. Andere Informationen liegen nicht vor.
 - Barrierefreiheit (gem. DIN 18040) ist nicht gegeben, da die Voraussetzungen nicht erfüllt sind (z.B. Erschließung der Geschosse über Treppen, Durchgangsbreite der Türen, Ausstattung der Bäder).

3.4.7 Gebäudezeichnungen und Flächen

Aufteilung Die Aufteilung des Gebäudes kann den nachfolgenden Bauzeichnungen entnommen werden. In Teilbereichen können die Pläne von der Örtlichkeit abweichen.

Schnitt **Gebäudezeichnungen siehe Original des Gutachtens**

Kellergeschoss

Erdgeschoss

Obergeschoss

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

Die Brutto-Grundfläche wurde auf der Grundlage der vorhandenen Gebäudepläne und für die Garage anhand Onlineportal www.tim-online.nrw.de in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit für das Wohnhaus mit rd. 279 m², für die die Garage mit rd. 15 m² ermittelt. (s. Berechnungen in der Anlage)

Wohnfläche Die Wohnfläche wurde im Erd- und Obergeschoss anhand von Grundrissen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit rd. 118 m² für das Wohnhaus ermittelt und plausibilisiert (s. Berechnungen in der Anlage).

Die Flächen dienen nur für diese Wertermittlung und können in den einzelnen Räumen sowie in der Summe vom Ergebnis eines detaillierten Aufmaßes abweichen. Das Gutachten ist ggf. bei einem abweichenden Ergebnis, das aus einem detaillierten Aufmaß resultiert, anzupassen.

3.4.8 Innenansichten am 15.04.2025

Die Sachverständige konnte das Gebäude nicht von innen besichtigen.

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 Wertermittlungstichtag 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.

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

Energieausweis

Für das Bewertungsobjekt liegt der Sachverständigen kein Energieausweis vor.

ESG

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

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

Zur Plausibilisierung wird der Vergleichswert des bebauten Grundstücks auf der Basis eines Immobilienrichtwerts (IRW) ermittelt. Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Es handelt sich nicht um das Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021.

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 Bodenwertermittlung

Vorbemerkung

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

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

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

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

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

Beschreibung des Grundstücks

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

Hausgrundstück: Gestalt und Form:

- Zuschnitt: rechteckig
- mittlere Tiefe: ca. 33,0 bis 36,0 m
- mittlere Breite ca. 10,0 m
- Straßenfront: ca. 3,3 m
- Geländeniveau: eben
- Garten mit südlicher Ausrichtung

Garagengrundstück: Gestalt und Form:

- Zuschnitt: rechteckig
- mittlere Tiefe: ca. 11,0 m
- mittlere Breite ca. 3,0 m
- Straßenfront: ca. 3,0 m
- Geländeniveau: eben

Das Bewertungsgrundstück ist insgesamt 385 m² groß.

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss hat für den Bereich, in dem auch das Bewertungsgrundstück liegt, einen Bodenrichtwert von 525 EUR/ m² festgestellt. Dieser Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2025 bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Meerbusch
Postleitzahl	40670
Ortsteil	Osterath
Bodenrichtwertnummer	1716
Bodenrichtwert	525 EUR/ m²

Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	400 m ²

Dieser Bodenrichtwert dient als Grundlage zur Bodenwertermittlung.

Anpassungen

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

Fläche

Die Grundstücksgröße von 385 m² ist auf zwei nicht zusammenliegende Flurstücke verteilt. Das Garagengrundstück wird mit einer Fläche von rd. 33 m² gemäß www.tim-online.nrw.de angesetzt. Die Restfläche von rd. 352 m² entfällt auf das Hausgrundstück.

Aufgrund der vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstückfläche erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses für das Hausgrundstück ein Zuschlag von 2 %.

Aufgrund der geringwertigen Nutzung erscheint für das Garagengrundstück ein Ansatz von 50 % des Bodenrichtwertes angemessen.

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Ergebnis

Der Bodenwert wird wie folgt ermittelt:

	Hausgrundstück	Garagengrundstück
Bodenrichtwert	525 EUR/m ²	525 EUR/m ²
Anpassungsfaktoren		
x Fläche / Nutzung	1,02	0,50
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert rd.	540 EUR/m ²	263 EUR/m ²
x Fläche	352 m ²	33 m ²
Bodenwert	190.080 EUR	8.679 EUR
Bodenwert gesamt	198.759 EUR	

4.3 Sachwertverfahren

Vorgehensweise im Sachwertverfahren Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

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

4.3.1 Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen

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

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

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

Herstellungskosten Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

Wohnhaus

Gebäudetyp 2.12 und 2.23 Einfamilienhaus, einseitig angebaut
Keller- (Anbau nicht unterkellert), Erd-, Ober- und
nicht ausgebautes Dachgeschoss

Ausstattungsstufe 2,1

Garage(n)

Gebäudetyp 14.1 Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen,
Ausstattungsstufe Garage: 4

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

Regionalfaktor Gemäß § 36 ImmoWertV 2021 sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor anzupassen.

Gemäß Modell des örtlichen Gutachterausschusses wird kein Regionalfaktor berücksichtigt.

4.3.2 Alterswertminderungsfaktor

Vorbemerkung Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Alter Das Wohnhaus und die Garage wurden ca. 1964 errichtet und sind zum Wertermittlungsstichtag 61 Jahre alt.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Im vorliegenden Fall erfolgt gemäß dem Modell des Gutachterausschusses ein Ansatz von 80 Jahren für das Wohnhaus und 60 Jahren für die Garage.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer 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.

In diesem Fall erscheint die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Baujahrs, des Erhaltungszustands und des Modernisierungsgrads mit rd. 20 Jahren für Wohnhaus und Garage angemessen.

Alterswertminderungsfaktor Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters linear berechnet.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer und wird hier mit 0,2500 für das Wohnhaus und 0,3333 für die Garage ermittelt.

4.3.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Bauliche Außenanlagen	<p>Gemäß § 37 ImmoWertV 2021 ist der vorläufige Sachwert für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gesondert zu ermitteln, soweit sie wertbeeinflussend sind.</p> <p>Der Zeitwert für die baulichen Außenanlagen erscheint -entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses- mit einem pauschalen Ansatz von rd. 5 % des Sachwertes der baulichen Anlagen angemessen berücksichtigt.</p>
Sonstige Anlagen	keine

4.3.4 Objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Vorbemerkung	<p>Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.</p> <p>Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über sogenannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren werden in der Regel vom Gutachterausschuss veröffentlicht.</p>
Marktanpassung im vorliegenden Fall	<p>Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein Grundstück, bebaut mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus.</p> <p>Unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertes wird für Ein-/ Zweifamilienhäuser mit einem Bodenwertniveau von 500 EUR/ m² ein Sachwertfaktor von 1,45 (interpoliert) ausgewiesen.</p> <p>Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von der Norm des Sachwertfaktor-Objektes sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen. Für das Bodenwertniveau von 525 EUR/ m² erfolgt ein Zuschlag von 2 %.</p> <p>Der objektspezifische Sachwertfaktor ergibt sich somit zu rd. 1,48 (1,45 x 1,02).</p>

4.3.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

	Wohnhaus	Garage
Kostenkennwert NHK 2010	630 EUR/m ²	485 EUR/m ²
x Zuschlag Zweifamilienhaus	1 EUR/m ²	1
= Korrigierter Kostenkennwert NHK 2010	630 EUR/m ²	485 EUR/m ²
Besondere Bauteile	22 EUR/m ²	0 EUR/m ²
Zwischenwert	652 EUR/m ²	485 EUR/m ²
x Korrekturfaktor Baupreisindex 1. Quartal 2025	1,872	1,872
= Korrigierter Kostenkennwert	1.221 EUR/m ²	908 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche (BGF)	279 m ²	15 m ²
= Durchschnittliche Herstellungskosten	340.659 EUR	13.620 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,2500	0,3333
= Sachwert der baulichen Anlagen	85.165 EUR	4.540 EUR
Sachwert der baulichen Anlagen gesamt	89.705 EUR	
x Sachwert der baulichen Außenanlagen gem. Modell	5%	
= Sachwert der baulichen Außenanlagen	4.485 EUR	
+ Sachwert der sonstigen Anlagen	0 EUR	
= Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	94.190 EUR	
+ Bodenwert Hausgrundstück	198.759 EUR	
= Vorläufiger Sachwert	292.949 EUR	
Bodenwertanteil	68%	
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	1,48	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	433.565 EUR	
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	3.670 EUR/ m² Wohnfläche	

Ergebnis Der marktangepasste vorläufige Sachwert wurde mit 433.565 EUR ermittelt, was 3.670 EUR/ m² entspricht.

Vergleichsfaktoren Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss werden Durchschnittswerte für Reihenendhäuser veröffentlicht.

Für die Baujahresklasse 1950-1974 liegt der Durchschnittspreis bei 3.836 EUR/ m². Die Spanne für Reihenendhäuser liegt zwischen 2.552 bis 5.333 EUR/ m². Die durchschnittliche Grundstücksfläche beträgt 408 m² und die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 124 m².

Der hier ermittelte Wert erscheint unter Berücksichtigung der Lage, des Baujahres und der energetischen Situation plausibel.

4.4 Plausibilisierung anhand eines Immobilienrichtwertes

Vergleichspreis Einfamilienhaus

Nachfolgend wird der Vergleichswert des bebauten Grundstücks auf der Basis eines Immobilienrichtwerts (IRW) ermittelt. Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Es handelt sich nicht um das Vergleichsverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss hat Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 aus Kaufpreisen lageorientiert als Durchschnittswerte abgeleitet.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Richtwert für den Teilmarkt Einfamilienhäuser für den Bereich, in dem auch das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 5.000 EUR/ m² zum 01.01.2025 und ist anhand von im Grundstücksmarktbericht und in den örtlichen Fachinformationen veröffentlichten Umrechnungsfaktoren an die Merkmale des Bewertungsobjekts anzupassen.

Werte für Garagen sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen, sofern sie nicht bereits bei den wertbeeinflussenden Merkmalen berücksichtigt wurden.

Marktanpassung

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bei der Verwendung der zugrundeliegenden Daten berücksichtigt, so dass eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich ist.

Objektspezifisch angepasster Immobilienrichtwert

Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nicht um das Vergleichsverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 handelt.

Der für das Bewertungsobjekt marktangepasste vorläufige Vergleichswert wird wie folgt ermittelt:

Immobilienrichtwert Nr. 10015			5.000 EUR/m ²
Eigenschaft	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	
x Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
x Ergänzende Gebäudeart	freistehend	Reihenendhaus	0,85
x Baujahr	1965	1964	0,97
x Wohnfläche	150 m ²	118 m ²	1,00
x Keller	vorhanden	vorhanden	1,00
x Ausstattungsklasse	einfach - mittel	einfach	0,96
x Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
x Immissionen	lagetypische	lagetypische	1,00
x Lage in der Zone	gut, zentral	mittel, Randlage	0,95
= Objektspezifisch angepasster Immobilienrichtwert rd.			3.760 EUR/m ²
x Wohnfläche			118 m ²
= Vorläufiger Vergleichswert			443.680 EUR
Zeitwert Garage			4.500 EUR
Vorläufiger Vergleichswert			448.180 EUR
x Marktanpassungsfaktor wegen konjunktureller Weiterentwicklung			1,00
= Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			448.180 EUR

Ergebnis

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert aus dem Immobilienrichtwert wird mit rd. 448.180 EUR ermittelt. Der mit 433.565 EUR ermittelte marktangepasste vorläufige Sachwert erscheint plausibel.

4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Risikoabschlag

Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung können erhebliche Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand des Bewertungsobjektes auftreten, so dass hier ein Risikoabschlag in Höhe von rd. 10 % vom Sachwert der baulichen Anlagen angesetzt wird.

Der Risikoabschlag ermittelt sich wie folgt:

	Wohnhaus	Garage
Sachwert der baulichen Anlagen	85.165 EUR	4.540 EUR
Risikoabschlag	10%	10%
Risikoabschlag rd.	8.500 EUR	500 EUR

Der Abschlag beträgt insgesamt 9.000 EUR.

4.6 Gegenüberstellung der Ergebnisse

	Sachwert	Vergleichswert
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert	433.565 EUR	448.180 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Risikoabschlag	-9.000 EUR	-9.000 EUR
Verfahrenswert	424.565 EUR	439.180 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	<p>Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.</p> <p>Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Sachwertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Das Ergebnis des Sachwertverfahrens wurde mittels Vergleichsfaktoren und anhand des Immobilienrichtwertes plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind nicht erforderlich.</p>
Ergebnis	Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird für die Zwangsversteigerung der unbelastete Verkehrswert des Grundstücks, bebaut mit einem Wohnhaus und einer Garage in 40670 Meerbusch, Siemensstraße 31 zum Wertermittlungsstichtag 15. April 2025 wie folgt geschätzt:

425.000 EUR

(in Worten: vierhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

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

Neuss, 9. Mai 2025



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)

siehe Original des Gutachtens

6.2 Ermittlung Wohnfläche

Die Berechnung erfolgt aus

auf der Grundlage von

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Fertigmaßen | <input type="checkbox"/> örtlichem Aufmaß |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rohbaumaßen | <input checked="" type="checkbox"/> Bauzeichnungen |
| <input type="checkbox"/> Fertigmaßen | <input type="checkbox"/> örtlichem Aufmaß |
| <input type="checkbox"/> wohnwertabhängig | |
| <input type="checkbox"/> nach DIN 283 | |
| <input type="checkbox"/> nach DIN 277 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> nach WoFIV | |
| <input type="checkbox"/> nach II. BV | |

Wohnfläche						
Erdgeschoss	Breite	Putzabzug	Länge	Putzabzug	Faktor	Fläche
Küche	2,360	0,03	4,040	0,03	1	9,34
Wohnraum	4,070	0,03	7,665	0,03	1	30,85
Wohnraum	3,940	0,03	5,123	0,03	1	19,91
Wohnraum	-0,200	0,03	-0,594	0,03	1	-0,14
Flur	1,410	0,03	4,445	0,03	1	6,09
Gäste WC	0,900	0,03	1,260	0,03	1	1,07
Zwischensumme						67,12 m²
Obergeschoss	Breite	Putzabzug	Länge	Putzabzug	Faktor	Fläche
Schlafrum I	2,360	0,03	4,040	0,03	1	9,34
Schlafrum II	4,130	0,03	5,045	0,03	1	20,56
Schlafrum II	-0,200	0,03	-0,594	0,03	1	-0,14
Schlafrum III	4,130	0,03	3,460	0,03	1	14,06
Flur	1,328	0,03	2,635	0,03	1	3,38
Bad	2,360	0,03	1,730	0,03	1	3,96
Zwischensumme						51,16 m²
Wohnfläche gesamt						118,28 m²
Wohnfläche gesamt rd.						118 m²

6.3 Ermittlung Bruttogrundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
auf der Grundlage von Fertig- und Rohbaumaßen
 Bauzeichnungen
 TIM-online
 Innenaufmaß

Wohnhaus	m Breite	m Länge	m ² Fläche
Kellergeschoss	7,150	9,290	66,42
Kellergeschoss	-4,220	-1,280	-5,40
Erdgeschoss	7,150	9,350	66,85
Erdgeschoss	4,715	3,650	17,21
Obergeschoss	7,150	9,350	66,85
Dachgeschoss	7,150	9,350	66,85
Summe			278,79
Brutto-Grundfläche		rd.	279

Garage*	m Breite	m Länge	m ² Fläche
Erdgeschoss	2,800	5,500	15,40
Brutto-Grundfläche		rd.	15

*gemäß tim-online.nrw.de