

Verkehrswertgutachten § 194 BauGB

Bewertungsobjekt

Grundstück in Dormagen,
bebaut mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus und einer Garage



PLZ, Ort	41540 Dormagen
Straße	Katharinenstr. 6
Auftraggeber	Amtsgericht Neuss Zwangsversteigerung Breite Str. 48 41460 Neuss
Aktenzeichen	032 K 011/23
Wertermittlungsstichtag	9. Januar 2025
Verkehrswert -lastenfrei-	350.000 EUR

INTERNETVERSION

Die vollständige Ausfertigung einschließlich Anlagen des Gutachtens (39 Seiten)
können Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Neuss einsehen.

Az. 24-000062



Inhaltsverzeichnis

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	3
2 Allgemeines	4
2.1 Ansichten des Bewertungsobjekts am 09.01.2025	7
2.2 Kartenausschnitte	8
3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale	8
3.1 Marktbeschreibung	8
3.2 Lagebeschreibung	9
3.3 Rechtliche Gegebenheiten	12
3.4 Bauliche Anlagen	14
3.4.1 Beschreibung Wohnhaus	14
3.4.2 Beschreibung Garage	15
3.4.3 Außenanlagen und Sonstige Anlagen	16
3.4.4 Zubehör	16
3.4.5 Unterhaltungsrückstände	16
3.4.6 Allgemeinbeurteilung	16
3.4.7 Gebäudezeichnungen und Flächen	17
3.4.8 Innenansichten am 09.01.2025	18
3.5 Sonstiges	18
4 Wertermittlung	19
4.1 Zur Verfahrenswahl	19
4.2 Bodenwertermittlung	20
4.3 Sachwertverfahren	22
4.3.1 Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	22
4.3.2 Alterswertminderungsfaktor	23
4.3.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	24
4.3.4 Objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung)	24
4.3.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	25
4.4 Plausibilisierung anhand eines Immobilienrichtwertes	26
4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
4.6 Gegenüberstellung der Ergebnisse	27
5 Verkehrswert -lastenfrei	28
6 Anlagen	29
6.1 Grundbuchauszug Blatt 828 (auszugsweise)	29
6.2 Ermittlung Wohnfläche	29
6.3 Ermittlung Bruttogrundfläche	29

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungsstichtag	09.01.2025
Qualitätsstichtag	09.01.2025
Ortstermin	09.01.2025
Baujahr	1954, Anbau 1979
Nutzung	Wohnen/ Garage
Bruttogrundfläche Wohnhaus	224 m ²
Bruttogrundfläche Garage	32 m ²
Wohnfläche rd.	121 m ²
Anzahl Garage	1

Grundstücksgröße gesamt	672 m ²
Grundstücksteilfläche Hausgrundstück	450 m ²
Bodenwert Hausgrundstück	340 EUR/ m ²
Bodenwert Hausgrundstück	153.000 EUR
Grundstücksteilfläche Gartenland	222 m ²
Bodenwert Gartenland	105 EUR/ m ²
Bodenwert Gartenland	23.310 EUR
Durchschnittliche Herstellungskosten Wohnhaus	349.888 EUR
Durchschnittliche Herstellungskosten Garage	28.544 EUR
Alterswertminderungsfaktor Wohnhaus	0,2500
Alterswertminderungsfaktor Garage	0,3333
Vorläufiger Sachwert	255.805 EUR
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	1,32
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	337.663 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	2.790 EUR/ m ²
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertabschlag Unterhaltungsrückstand	-5.000 EUR
Gartenland	23.310 EUR
Risikoabschlag	-9.700 EUR
Sachwert gerundet	346.000 EUR
Verkehrswert -lastenfrei	350.000 EUR

2 Allgemeines

Auftrag In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Versteigerungsgericht nach § 74 a Absatz 5 ZVG den Verkehrswert festzusetzen.

Außerdem wurde um die Ermittlung der Mieter gebeten. Gemäß Mitteilung der Stadt Dormagen vom 09.01.2025 ist an der Adresse keine Person gemeldet.

Zweck des Gutachtens Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung des Grundbesitzes

Bewertungsobjekt Bei dem als „Katharinenstr. 6“ bezeichneten Bewertungsgrundstück handelt es sich um das Grundstück, Gemarkung Hackenbroich, Flur 6, Flurstück 449, 672 m² groß, welches bebaut ist mit einem Wohnhaus mit ca. 121 m² Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss sowie einer Garage.

Derzeitige Nutzung



Zukünftige Nutzung Es wird von einer zukünftigen Nutzung zu Wohnzwecken ausgegangen.

Grundbuch Bestandsverzeichnis Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 25.09.2024:

Lfd. Nr. 1

Amtsgericht	Neuss
Grundbuch von	Hackenbroich
Gemarkung	Hackenbroich
Blatt	828
Flur	6

Lfd. Nr.	1
Flurstück	449
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Katharinenstr.6
Größe	672 m ²

Lfd. Nr. 3 zu 1

Grunddienstbarkeit (Recht auf Benutzung eines Abwasserkanals nebst Revisionsschächten) an dem Grundstück Flur 6 Nr. 140, eingetragen in Hackenbroich Blatt 2169 Abt. II Nr. 1.

Grundstückseigentümer Eigentümer sind zum Wertermittlungsstichtag:

s. Originalgutachten

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 09.01.2025 statt. [REDACTED]

• die Sachverständige

[REDACTED]

Der Sachverständigen wurde [REDACTED] der Zutritt zum Grundstück nicht ermöglicht, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Die Erstattung des Gutachtens erfolgt also nach dem äußeren Erscheinungsbild vom 09.01.2025. Angaben zur Ausstattung und zum Zustand sowie zu den von der Straße aus nicht einsehbaren Grundstücksteilen erfolgen anhand vorliegender Unterlagen und Angaben von [REDACTED]. Diese bilden auch die Grundlage für die Verkehrswertermittlung. Dadurch bedingt können erhebliche Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand des Bewertungsobjekts auftreten.

Aus diesem Grund wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ein Risikoabschlag in Höhe von 10 % vom Sachwert der baulichen Anlagen angesetzt.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der 09.01.2025, 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 28.03.2025 abgeschlossen.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Urheberrechtsschutz

Die Sachverständige behält an den von ihr erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Wertgutachten incl. aller sonstigen Anlagen (Berechnungen, Aufstellungen etc.) nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Für jede anderweitige Verwendung wird von der Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Unterlagen und Informationen vom Auftraggeber:

- Grundbuchauszug Blatt 828 vom 25.09.2024
- Eintragungsbewilligung UR Nr. 1272/ 1978 vom 23.03.1978

Unterlagen und Informationen von der Sachverständigen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom 04.12.2024
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht, Internetrecherche am 24.01.2025
- Auskunft zum Denkmalschutz, Internetrecherche am 24.01.2025
- Baulastenauskunft, Stadt Dormagen vom 06.12.2024
- Altlastenauskunft, Rhein-Kreis Neuss vom 06.12.2024
- Bescheinigung über Erschießungsbeiträge, Stadt Dormagen vom 17.12.2024
- Auskunft aus dem Melderegister vom 09.01.2025

aus der Bauakte der Stadt Dormagen:

- Lageplan 1:500 vom 02.11.78
 - Baugenehmigung Nr. 1240/1978 vom 18.12.1978 zur Verlängerung der PKW-Garage
 - Schlussabnahme zum Bauerlaubnisschein-Nr. 1240/1978 vom 18.05.1981 zur Verlängerung der PKW-Garage
 - Baubeschreibung zur Verlängerung der PKW-Garage vom 06.11.1978
 - Grundriss, Schnitt und Ansichten PKW-Garage vom 03.11.1978
 - Lageplan 1:500 vom 27.11.1978
 - Bauantrag Nr. 1403/1978 vom 27.11.1978 zum Um- und Anbau am Wohnhaus und Errichtung einer Dachgaube
 - Baugenehmigung Nr. 1403/1978 vom 07.02.1979 zum Um- und Anbau am Wohnhaus und Errichtung einer Dachgaube
 - Schlussabnahme zum Bauerlaubnisschein-Nr. 1403/1978 vom 18.05.1981 zum Um- und Anbau am Wohnhaus und Errichtung einer Dachgaube
 - Baubeschreibung mit Berechnung Wohnfläche und umbauter Raum zum Um- und Anbau am Wohnhaus und Errichtung einer Dachgaube vom 27.11.1978
 - Grundrisse, Schnitte und Ansichten 27.11.1978 bauaufsichtlich geprüft zur Baugenehmigung Nr. 1403/1978 vom 07.02.1979
 - Installation einer Ölfeuerungsanlage im Wohngebäude vom 02.07.1996 und Fachunternehmererklärung vom 23.07.1996
-
- Auskünfte bzgl. Hochwasser- und Starkregengefährdung, on-geo GmbH, vom 13.01.2025
 - Auskünfte bzgl. Lärmimmissionen, NRW Umweltdaten vor Ort, Internet-Recherche am 24.01.2025
 - Auszüge Straßenkarte und Stadtplan, OpenStreetMap

Wesentliche Literatur

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

2.1 Ansichten des Bewertungsobjekts am 09.01.2025



Vorderansicht



Seitenansicht



Garagenansicht



Giebelseitenansicht



Straßenansicht in nordwestliche
Richtung



Straßenansicht in südöstliche
Richtung

2.2 Kartenausschnitte

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

Flurkarte (nicht maßstabgerecht)

Karte siehe Original des Gutachtens

3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale

3.1 Marktbeschreibung

Der Immobilienmarkt ist durch die derzeitige allgemeine wirtschaftlich schwierige Lage in seiner, in den vergangenen Jahren steilen Aufwärtsbewegung, stagnierend bis leicht nachgebend. Die Inflation, die gestiegenen Kapitalmarktzinsen sowie die hohen Baukosten, wirkten sich auf die Bewegungen im Immobilienmarkt aus. Dieser reagiert immer etwas zeitverzögert und äußert sich erneut durch einen Rückgang der Fallzahlen für den Betrachtungszeitraum 2023. Gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2023 ist die Nachfrage rückläufig, aber immer noch auf einem ausreichenden Level. Es lassen sich jedoch aufgrund der Dynamik der Entwicklungen keine seriösen Prognosen aufstellen, in welcher Höhe Preisabschläge zu erwarten sind. Allen voran bleibt die Entwicklung der Zinspolitik der EZB abzuwarten, die durch Zinssenkung einem weiteren Preisverfall der Immobilien entgegenwirken könnte.

Im IVD-Wohn-Preisspiegel wird die Entwicklung des Immobilienmarktes in ca. 450 Städten der Bundesrepublik erfasst. Grundlage für die Preisangaben bilden die im Juli erhobenen Marktpreise des Jahres 2023. Insbesondere für den Teilmarkt Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser fallen die Preise. In den Top-7-Städten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf) stechen München und Köln mit dem höchsten Preisverfall von leicht mehr als 10 % heraus. Düsseldorf hat in dieser Kategorie mit etwas über 4 % den niedrigsten Preisverfall der sieben Städte zu verzeichnen.

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 Dormagen liegen gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2023 die Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem einfachen Wohnwert bei 360.000 EUR, mit einem mittleren Wohnwert bei 425.000 EUR, mit einem guten Wohnwert bei 580.000 EUR und mit einem sehr guten Wohnwert bei 730.000 EUR. Für Reihenhäuser liegen die Kaufpreise mit einem einfachen Wohnwert bei 335.000 EUR, mit einem mittleren Wohnwert bei 390.000 EUR und mit einem guten Wohnwert bei 483.000 EUR.

Gem. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss sind die Kauffallzahlen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um ca. 15 % niedriger. Der Geldumsatz ist um rd. 10 % auf 930,7 Mio. EUR gefallen. Es wurden insgesamt 2.119 Kaufverträge ausgewertet. Schwerpunkte der getätigten Transaktionen bilden die Teilmärkte der bebauten Grundstücke sowie

Grundstück, bebaut mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus und einer Garage in 41540 Dormagen, Katharinenstr. 6

Wohnungs- und Teileigentum mit Anteilen von 53 % bzw. 34 %. Die durchschnittliche Preisspanne der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser inklusive dem Bodenwert reicht von 360.000 EUR in Jüchen über 430.000 EUR in Korschenbroich bis hin zu 690.000 EUR in Meerbusch.

Quellen: IVD-Wohn-Preisspiegel 2023; Grundstücksmarktbericht der Stadt Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss 2024

3.2 Lagebeschreibung

Makrolage

Die Mittelstadt Dormagen liegt im Rhein-Kreis Neuss (Regierungsbezirk Düsseldorf) und befindet sich ca. 12 km nordwestlich von Leverkusen bzw. rd. 15 km südlich der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf. Südöstlich von Dormagen befindet sich an dem gegenüberliegenden Rheinufer Monheim am Rhein. Nördlich von Dormagen befindet sich, angrenzend an den Stadtteil Zons, die Stadt Neuss. Westlich von Dormagen-Delhoven liegen die Städte Grevenbroich und Rommerskirchen. Südlich von Dormagen liegt mit Worringen ein Stadtteil der Nachbarstadt Köln.

Dormagen trägt den Titel einer großen kreisangehörigen Stadt und beherbergt rd. 65.100 Einwohner (Stand: 2023). Dormagen ist weiterhin Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und übernimmt innerhalb der Planungsregion Düsseldorf die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft der Rhein östlich von Dormagen. Die Städte Neuss, Düsseldorf, Monheim, Köln, Pulheim, Rommerskirchen und Grevenbroich grenzen an die Stadt Dormagen. Durch die Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf ist Dormagen ein attraktiver Wohnort sowie Wirtschaftsstandort.

Die IHK Mittlerer Niederrhein gibt zum Stichtag 2023 für Dormagen insgesamt rd. 20.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort an. Allein im Verarbeitenden Gewerbe sind rd. 26 %, in Gesundheits- und Sozialwesen rd. 12 % und im Einzelhandel rd. 9 % sozialversicherungspflichtig Beschäftigte tätig. Dormagen ist als Wirtschaftsstandort geprägt durch den Chempark Dormagen, wo neben Ineos, der Covestro AG, Bayer AG und Lanxess noch viele andere Firmen sowie das Kraftwerk Bayer Dormagen ansässig sind. Weitere bedeutende Arbeitsplätze haben noch die Industrie- und Gewerbegebiete in St. Peter, in Delrath, in Hackenbroich, an der Roseller Straße und im Top West vorzuweisen.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rhein-Kreis Neuss zum Wertermittlungsstichtag 6,0 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,5 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: Dezember 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen in 2024 einen Kaufkraftindex von 111,0 Punkten für den Rhein-Kreis Neuss, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Dormagen bis zum Jahr 2050 ein leichtes Bevölkerungswachstum in Höhe von 1,1 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Bevölkerungsentwicklung des Rhein-Kreises Neuss wird mit rd. 1 % marginal positiv vorhergesagt. 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 2021 im Jahr 2050 mehr Menschen ab 65 Jahren leben. Die Anzahl der jüngeren Menschen soll sich nicht stark verändern (IT.NRW).

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Dormagen als moderat wachsende Gemeinde mit regionaler Bedeutung (Demographietyp 5) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Rhein-Kreis Neuss den 95. Rang von insgesamt 400 Rängen.

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

Mikrolage

- Stadtteillage** Das Bewertungsobjekt liegt im Südwesten von Dormagen im Stadtteil Hackenbroich mit rd. 9.000 Einwohnern (Stand: 2023). Im Osten wird Hackenbroich von der A57 begrenzt und im Westen von dem Waldgebiet Chorusch umgeben. Im Süden schließt sich unmittelbar die Ortschaft Hackhausen an, an deren südlichem Ende die Kölner Stadtgrenze verläuft.
- Nähere Umgebung** Die Umgebungsbebauung zeichnet sich durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte aus. Hackenbroich zeichnet sich durch ein aktives Vereinsleben aus, das die Gemeinschaft prägt. Dormagen und seine Stadtteile insbesondere Zons – mit ihrer bis zu den Römern zurückreichenden Geschichte – bieten den Bewohnern und Besuchern manche Sehens- und Erfahrungswerte. Im Osten der Stadt liegt der Rhein, an dessen Ufer sich das Landschaftsschutzgebiet Rheinaue Worringen-Langel befindet.
- Verkehrsanbindung** Dormagen ist über die Bundesstraße B9 sowie über die Autobahn A57 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A57 liegt rd. 3,2 km südöstlich (Luftlinie) bei der Anschlussstelle Köln-Worringen. Die Bushaltestelle „Dorfstraße“ befindet sich in fußläufiger Entfernung in rd. 100 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 Worringen in rd. 3,1 km. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 17,1 km zum IC(E)-Bahnhof Solingen bzw. rd. 24,0 km zum internationalen Verkehrsflughafen Düsseldorf.
- Parkplätze** Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt. Auf dem Grundstück befinden sich Parkmöglichkeiten vor der Garage.
- Infrastruktur** Als Mittelzentrum profitiert Dormagen von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1,0 km um das Bewertungsobjekt sind neben einem Lebensmittelmarkt (z.B. Aldi) auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Ein Einkaufszentrum befindet sich in einer Entfernung von rd. 3,7 km. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Dormagen 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. 0,1 bis 1,2 km und die Hochschule in einer Entfernung von rd. 18,9 km. Bedingt durch die Nähe zum Rhein 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 Elementarschadensereignisse. 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“ „sehr gering“ (Skala von „sehr stark“ bis „sehr gering“).

(Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017 Karten-grundlage: 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 Gas, Wasser, Kanal und Strom vorhanden.

Erschließung Der Eingang zum Wohnhaus erfolgt über die Katharinenstraße.

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

- mittlere Wohnlage
- 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 werden
die laut vorliegendem Grundbuchauszug vom 25.09.2024 in Abteilung II zum Wertermittlungstichtag vorliegenden Eintragungen dargestellt:
- Abt. II lfd. Nr. 1** Grunddienbarkeit (Recht auf Benutzung eines Abwasserkanals nebst Revisionsschächten) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 6 Nr. 140.
- Abt. II lfd. Nr. 3** Wiederkaufsrecht gem. § 20 RSG für die Deutsche Bauernsiedlung. Das Recht ist befristet.
- Abt. II lfd. Nr. 4** Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
- 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 Dormagen ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als Wohnbaufläche dargestellt.

Karte siehe Original des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 34 Baugesetzbuch ist in einem solchen Fall eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der vorliegenden Grundrisse, Ansichten und Schnitte vom 03.11.1978 sowie vom 27.11.1978, bauaufsichtlich genehmigt mit Bauschein Nr. 1240/1978 und Nr. 1403/1978 für das Wohnhaus und die Garage, wird von formeller und materieller Legalität des Wohngebäudes und der Garage ausgegangen.

- 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. 0,1 ermittelt.

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

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Dormagen vom 06.12.2024 wird mitgeteilt, dass auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten ruhen.

Überbau

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

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

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

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

Denkmalschutz

Gemäß Internetrecherche am 24.01.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Liste der Baudenkmäler der Stadt Dormagen verzeichnet.

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

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

Gemäß schriftlicher Auskunft des Rhein-Kreis Neuss vom 06.12.2024 liegen für das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungstichtag keine Eintragungen vor im Kataster über Altablagerungen und Altstandorte sowie über schädlichen Bodenveränderungen.

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

Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadt Dormagen vom 09.12.2024 wird bescheinigt, dass das Objekt keiner Wohnungsbindung unterliegt.

Abgabenrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Dormagen vom 17.12.2024 wird bescheinigt, dass ein Erschließungsbeitrag für das Grundstück Gemarkung Hakenbroich, Flur 6, Flurstücke 449 sowie ein Kanalanchlussbeitrag nicht mehr zu entrichten sind.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungstichtag 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?	• Mietverträge	nicht vorhanden
	• Rechte und Lasten in Abt. II	Es wird der lastenfreie Wert des Grundstücks ermittelt.
	• Baurecht	im Ansatz des Bodenwertes
	• Vorkaufsrecht	unterstellt nicht vorhanden
	• Baulasten	nicht vorhanden
	• Denkmalschutz	nicht vorhanden
• Altlasten	nicht 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, einseitig angebaut
Baujahr	ca. 1954 ursprünglich ca. 1979 Anbau
Konstruktionsart	massive Bauweise, Keller-, Erd- und Dachgeschoss
Außenansicht	Ziegelmauerwerk

Außenansicht	Verblendstein
Tor	Stahlschwingtor

3.4.3 Außenanlagen und Sonstige Anlagen

Beschreibung	<ul style="list-style-type: none">• übliche Versorgungs- und Entwässerungsanlagen• Rasen und Bepflanzungen werden unterstellt• gepflasterte Bereiche• Einfriedung nicht bekannt
---------------------	--

3.4.4 Zubehör

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

3.4.5 Unterhaltungsrückstände

Bauliche Anlagen	<p>Es wird vorausgesetzt, dass die Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurden. Kleinere Mängel und Schäden sind im Ansatz der Normalherstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten. Darüber hinaus wurden folgende Unterhaltungsrückstände festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Riss im Mauerwerk an der Giebelseite• Fehlender Dachziegel unterhalb des Firstes (straßenseits)
-------------------------	---

An späterer Stelle wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen hierfür ein pauschaler Risikoabschlag berücksichtigt sowie ein weiterer Risikoabschlag, da der tatsächliche Zustand nicht festgestellt werden konnte.

3.4.6 Allgemeinbeurteilung

Fazit	<ul style="list-style-type: none">• Gemäß den vorliegenden Bauzeichnungen ist der Grundriss als teils un-zweckmäßig zu bezeichnen aufgrund von gefangenen Räumen.• Es wird ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt.• Es wird davon ausgegangen, dass bis zum Wertermittlungsstichtag kleine Modernisierungen im Rahmen von Instandhaltung stattgefunden haben. Gemäß Auskunft von Herrn Chemnitzer und Herrn Kintopp wurde die Dacheindeckung vor ca. 20 Jahren erneuert, die Heizung vor ca. 4 Jahren erneuert.
--------------	--

- Barrierefreiheit (gem. DIN 18040) ist nicht gegeben, da die Voraussetzungen nicht erfüllt sind.

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.

Gebäudezeichnungen siehe Original des Gutachtens

Schnitt

Kellergeschoss

Erdgeschoss

Dachgeschoss

Brutto-Grundfläche

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

Die Brutto-Grundfläche wurde auf der Grundlage der vorhandenen Gebäudepläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit für das Wohnhaus mit rd. 224 m², für die die Garage mit rd. 32 m² ermittelt. (s. Berechnungen in der Anlage)

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde im Erd- und Dachgeschoss anhand von Grundrissen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit rd. 121 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 09.01.2025

Der Sachverständigen wurde der Zutritt zum Grundstück nicht ermöglicht.

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

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. 56,0 m
- mittlere Breite ca. 12,0 m
- Straßenfront: ca. 12,0 m
- Grundstücksgröße: 672 m²
- Geländeniveau: eben
- Garten mit nordöstlicher Ausrichtung

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 350 EUR/ m² festgestellt. Dieser Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2024 bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

Lage und Wert

Gemeinde	Dormagen
Postleitzahl	41540
Bodenrichtwertnummer	5263
Bodenrichtwert	350 EUR/ m²

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	allgemeine Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	450 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.

Tiefe

Die Grundstückstiefe mit rd. 56,00 m ist für ein Einfamilienhaus überdurchschnittlich. Gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss ist eine differenzierte Betrachtung erforderlich und die Anwendung der Umrechnungsfaktoren für die Flächenanpassung nicht sachgerecht.

Es erfolgt daher eine fiktive Zerlegung in

- Hausgrundstück (bis zu einer Tiefe von 35 m): 450 m²
- Gartenland: 222 m²

Für die als Gartenland bezeichnete Fläche erscheint ein Ansatz von 30 % angemessen.

Ausrichtung

Aufgrund der Ausrichtung des Grundstücks erfolgt für das Hausgrundstück ein Abschlag von 3 %.

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Ergebnis

Der Bodenwert wird wie folgt ermittelt:

	Hausgrundstück	Gartenland
Bodenrichtwert	350 EUR/m ²	350 EUR/m ²
Anpassungsfaktoren		
x Fläche bis ca. 35 m Tiefe / Nutzung	1,00	0,30
x Himmelsrichtung Nord/ Osten	0,97	1,00
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert rd.	340 EUR/m ²	105 EUR/m ²
x Fläche	450 m ²	222 m ²
Bodenwert	153.000 EUR	23.310 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: Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Dachgauben und Dachterrasse).

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 2.01 und 2.23 Einfamilienhaus, einseitig angebaut
Keller- (Teilunterkellerung), Erd- und ausgebautes
Dachgeschoss
Ausstattungsstufe 2,3

Für die besonderen Bauteile (Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Dachgauben und Dachterrasse) erfolgt modellkonform ein Zuschlag. Der fehlende Drempel bei einem ausgebauten Dachgeschoss wird mit einem Abschlag berücksichtigt.

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. 1954 errichtet und sind zum Wertermittlungsstichtag 71 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 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.

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.

Sonstige Anlagen keine

4.3.4 Objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung)

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

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

Marktanpassung im vorliegenden Fall Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein Grundstück, bebaut mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus.

Unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertes wird für Ein-/ Zweifamilienhäuser mit einem Bodenwertniveau von 350 EUR/ m² ein Sachwertfaktor von 1,32 (interpoliert) ausgewiesen.

Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von der Norm des Sachwertfaktor-Objektes sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen. Die energetische Qualität eines Wohngebäudes gewinnt in Zeiten von gesetzlichen Auflagen und hohen Energiekosten immer mehr an Bedeutung am Immobilienmarkt. Aufgrund der energetischen Situation des Gebäudes (s. S. 23) erscheint ein Abschlag von 5 % angemessen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bereits in den Einzelansätzen berücksichtigt, so dass keine separate Marktanpassung erfolgt.

Der objektspezifische Sachwertfaktor ergibt sich somit zu rd. 1,32.

4.3.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

	Wohnhaus	Garage
Kostenkennwert NHK 2010	710 EUR/m ²	485 EUR/m ²
x Zuschlag Zweifamilienhaus	1 EUR/m ²	1
= Korrigierter Kostenkennwert NHK 2010	710 EUR/m ²	485 EUR/m ²
Besondere Bauteile	139 EUR/m ²	0 EUR/m ²
Zwischenwert	849 EUR/m ²	485 EUR/m ²
x Korrekturfaktor Baupreisindex 3. Quartal 2024	1,840	1,840
= Korrigierter Kostenkennwert	1.562 EUR/m ²	892 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche (BGF)	224 m ²	32 m ²
= Durchschnittliche Herstellungskosten	349.888 EUR	28.544 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,2500	0,3333
= Sachwert der baulichen Anlagen	87.472 EUR	9.514 EUR
Sachwert der baulichen Anlagen gesamt	96.986 EUR	
x Sachwert der baulichen Außenanlagen gem. Modell	6%	
= Sachwert der baulichen Außenanlagen	5.819 EUR	
+ Sachwert der sonstigen Anlagen	0 EUR	
= Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	102.805 EUR	
+ Bodenwert Hausgrundstück	153.000 EUR	
= Vorläufiger Sachwert	255.805 EUR	
Bodenwertanteil	60%	
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	1,32	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	337.663 EUR	
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	2.790 EUR/ m² Wohnfläche	

Ergebnis Der marktangepasste vorläufige Sachwert wurde mit 337.663 EUR ermittelt, was 2.790 EUR/ m² entspricht.

Vergleichsfaktoren Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss werden Durchschnittswerte für Doppelhaushälften veröffentlicht.

Für die Baujahresklasse 1950-1974 liegt der Durchschnittspreis bei 2.767 EUR/ m².

Die Spanne für Doppelhaushälften liegt zwischen 2.296 bis 3.889 EUR/ m², im Mittel bei 2.934 EUR/ m². Die durchschnittliche Grundstücksfläche beträgt 454 m² und die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 143 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 Immobilienrichtwertes (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 01.01.2024 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 3.400 EUR/ m² zum 01.01.2024 und ist anhand von im Grundstücksmarktbericht und in den örtlichen Fachinformationen veröffentlichten Umrechnungsfaktoren an die Merkmale des Bewertungsobjekts anzupassen.

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 bereits in den Einzelansätzen berücksichtigt, so dass keine separate Marktanpassung erfolgt.

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. 50005			3.400 EUR/m ²
Eigenschaft	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	
x Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
x Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	1,00
x Baujahr	1965	1954	0,96
x Wohnfläche	130 m ²	121 m ²	1,00
x Keller	vorhanden	vorhanden, Anbau nicht vorhanden	0,98
x Ausstattungsklasse	einfach - mittel	einfach - mittel	0,90
x Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
x Immissionen	lagetypische	lagetypische	1,00
= Objektspezifisch angepasster Immobilienrichtwert rd.			2.880 EUR/m ²
x Wohnfläche			121 m ²
= Vorläufiger Vergleichswert			348.480 EUR
Zeitwert Garage			10.000 EUR
Vorläufiger Vergleichswert			358.480 EUR
x Marktanpassungsfaktor			1,00
= Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			358.480 EUR

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.

Unterhaltungsrückstände Die Unterhaltungsrückstände wurden unter Punkt 3.4.4 des Gutachtens aufgeführt.

Eine Verkehrswertermittlung ist kein Bauschadengutachten. Die erneuerten Bauteile treten in eine Schicksalsgemeinschaft mit dem Haus. Es muss daher unterschieden werden zwischen Kosten und Wert. Außerdem kann nicht beurteilt werden, welche Unterhaltungsrückstände und Schäden ein neuer Eigentümer hinnimmt und welche er beseitigt. Unterhaltungsrückstände und damit auch die jeweiligen Schadensbeseitigungskosten haben einen umso geringeren Einfluss auf den Marktwert, je angespannter die Lage auf dem einschlägigen Grundstücksmarkt ist.

Ein pauschaler Wertabschlag von 5.000 EUR wird angesetzt.

Bodenwert Gartenland Bisher wurde nur der Bodenwert für das Hausgrundstück berücksichtigt. Der Bodenwert für das Gartenland wurde mit 23.310 EUR ermittelt ist noch in Ansatz zu bringen.

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	87.472 EUR	9.514 EUR
Risikoabschlag	10%	10%
Risikoabschlag rd.	8.700 EUR	1.000 EUR

Der Abschlag beträgt insgesamt 9.700 EUR.

4.6 Gegenüberstellung der Ergebnisse

	Sachwert	Vergleichswert
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert	337.663 EUR	358.480 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertabschlag Unterhaltungsrückstand	-5.000 EUR	-5.000 EUR
Gartenland	23.310 EUR	23.310 EUR
Risikoabschlag	-9.700 EUR	-9.700 EUR
Verfahrenswert	346.273 EUR	367.090 EUR

5 Verkehrswert -lastenfrei

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 der lastenfreie Verkehrswert des Grundstücks, bebaut mit einem Wohnhaus und einer Garage in 41540 Dormagen, Katharinenstraße 6 zum Wertermittlungstichtag 9. Januar 2025 wie folgt geschätzt:

350.000 EUR

(in Worten: dreihundertfünfzigtausend Euro)

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

Neuss, 1. April 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 828 (auszugsweise)

siehe Original des Gutachtens

6.2 Ermittlung Wohnfläche

siehe Original des Gutachtens

6.3 Ermittlung Bruttogrundfläche

siehe Original des Gutachtens