

Uwe Singelstein

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien ZIS Sprengnetter Zert (S)
akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17024
DakS-Reg.-Nr. D-ZP-16061-01-01

Uwe Singelstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

An das
Amtsgericht Neuss
Abt.: 32 (K)
Breite Straße 48

Holtroper Strasse 19
50181 Bedburg

Telefon: 02272/ 40 75 666
Telefax: 02272/ 40 75 665
Internet: www.sv-singelstein.de
eMail: info@sv-singelstein.de

41460 Neuss

Datum: 17.07.2025
Az.: **G-68a-25-32 K 14/25**
Aktenzeichen des Amtsgerichts:
32 K 14/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 41464 Neuss-Stadionviertel, Einsteinstraße 130



Der **Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum Stichtag
04.07.2025 (Tag des Ortstermins) ermittelt mit rd.

499.000 €

in Worten: vierhundertneunundneunzigtausend Euro

*Diese Internetversion des Gutachtens enthält nur die wesentlichen Daten.
Sie ist in allen Teilen lediglich ein Auszug des Komplettgutachtens;
die Formatierung weicht von der des Originals ab;
Die vollständige Version können Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Neuss einsehen.*

1 Zusammenfassung

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Grundstück, 272 m² groß, Normaleigentum, bebaut mit einem Einfamilienhaus, beidseitig angebaut (Reihenmittelhaus), zweigeschossig, Satteldach, nicht ausgebaut, voll unterkellert.

Das Einfamilienhaus ist aufgeteilt wie folgt:

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Wohnen, Essen, Küche, WC, Diele, überdachte Terrasse.

Wohnfläche im Erdgeschoss: ca. 59,75 m².

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer, Wannenbad, Flur, Balkon.

Wohnfläche im Obergeschoss: ca. 57,50 m².

Wohnfläche gesamt: ca. 117,25 m².

Nutzfläche:

Hobbyräume im Kellergeschoss, Waschküche inkl. Zusatzdusche, Heizungsraum, Öllager, Nutzfläche Kellergeschoss, gesamt: ca. 57 m², davon rd. 42 m² Hobbyraumfläche.

Siehe auch Massenaufstellung (Anlage 6).

Baujahr: 1966, gemäß Folgerungen aus der Bauakte.

1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung

- Forderungsversteigerung, keine verfahrensspezifischen Besonderheiten.

Sonstige Angaben zur den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Es sind keine Baulasten eingetragen.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitragsfrei.
- **Wohnungsbindung:** Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden
- **Altlasten:** Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.
- **Grundwasserbetroffenheit:** Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.
- **Begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:**
Es sind keine Grunddienstbarkeiten vorhanden.
- **Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB:**

Es ist zum Stichtag augenscheinlich kein verwertbares Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB bzw. § 55 ZVG vorhanden.

- **Gewerbe:**

Auf dem Grundstück ist zum Stichtag soweit bekannt kein Gewerbe angemeldet.

- **Mietsituation:**

Das Objekt ist zum Stichtag eigengenutzt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Deckblätter	1-4
Inhaltsverzeichnis	5-6

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung.....	2
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....	2
1.2	Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung.....	2
2	Allgemeine Angaben.....	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
3.1	Lage 8	
3.1.1	Großräumige Lage.....	8
3.1.2	Kleinträumige Lage.....	8
3.1.3	Sonstige Lagedetails.....	9
3.2	Gestalt und Form.....	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
3.4	Privatrechtliche Situation.....	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	12
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	13
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	14
4.2	Einfamilienhaus.....	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
4.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	16
4.3.1	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	16
4.3.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	17
4.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	18
4.4.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	18
4.4.2	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	20
4.5	Nebengebäude.....	21
4.6	Außenanlagen.....	21
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	22
5.1	Grundstücksdaten.....	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
5.3	Bodenwertermittlung	22
5.4	Sachwertermittlung	22
5.5	Ertragswertermittlung	22
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	23

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	23
5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	23
5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	23
5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	24
5.6.5 Verkehrswert.....	25
1 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	27
5.7 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	27
5.8 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	28
5.9 Verwendete fachspezifische Software.....	28
6 Verzeichnis der Anlagen.....	29
6.1 Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 04.07.2025.....	30
6.1.1 Außenaufnahmen:.....	30

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus).
Objektadresse:	Einsteinstraße 130 41464 Neuss-Stadionviertel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neuss, Blatt 1627, lfd. Nr. 2.
Katasterangaben:	Gemarkung Neuss, Flur 38, Flurstück 2071 (272 m²).

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Neuss vom 13.05.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	04.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	04.07.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 04.07.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte ohne Einschränkung in Augenschein genommen werden. Hinweis: Sollten Teilflächen von Räumen oder Freiflächen nicht vollumfänglich einsehbar gewesen sein (verstellt oder verdeckt), wird ein den übrigen Bereichen entsprechender Zustand unterstellt. Für nicht einsehbare Bereiche einzelner Bauteile (wie z. B. der Aufbau der Dachhaut, der konstruktive Aufbau der Gebäudedecken- und Wände, die Abdichtung der Nassräume o. ä.) wird ein objektart- und baualtersüblicher Zustand unterstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiterin.
Eigentümerin:	----- >nur im Originalgutachten<

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 20.05.2025
- Grundbuchauszug vom 20.03.2025
- Auskunft über Denkmalschutz vom 16.07.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.06.2025
- Wohnungsbindungsauskunft vom 20.05.2025
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 20.05.2025
- Auskünfte bzgl. Erschließungsbeiträge sowie Kanalkataster vom 23.05.2025
- Bauplanungsrechtliche Auskünfte vom 16.07.2025
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Neuss
- Geoport-Datenauskunft vom 12.06.2025
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht der Stadt Neuss
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht NRW
- Planunterlagen aus der Bauakte der Stadtverwaltung Neuss, vom 10.07.2025
- Auskünfte der Eigentümerin während des Ortstermins am 04.07.2025
- Grundwasserauskunft des LANUK NRW vom 25.06.2025

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Neuss (ca. 161.500 Einwohner); Stadtteil Stadionviertel (ca. 10.400 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Düsseldorf, Köln (ca. 10; 40 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 10 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 9, B 477 (ca. 6; 2 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 57, A 46, Kreuz Neuss-West; (ca. 500 m entfernt) <u>Bahnhof:</u> Neuss Süd S-Bahnhof; Neuss Hbf. (ca. 1 km; 3 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 15 km entfernt)

Karten- und Stadtpläne sowie Luftbildaufnahmen zur näheren Übersicht können auf dem Geodatenserver des Landes NRW eingesehen werden (www.geoserver.nrw.de).
Drucklizenzierte Karten zur Lageübersicht finden Sie in den Anlagen dieses Gutachtens

3.1.2 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene, I-II- geschossige Bauweise; auch stadtteilübliche Reihenhausbebauung
Beeinträchtigungen:	Es ist von etwas erhöhten Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr der unweit entfernten Jülicher Landstraße (Autobahnzubringer) sowie der rd. 300 m entfernt verlaufenden Bundesautobahn A 57 auszugehen.
Topografie:	Überwiegend eben; Garten mit Südwestausrichtung
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück ist am südlichen

(vgl. Anlage 2)

Stadtrand des Stadtteils Stadionviertel gelegen; die Entfernung zum Stadtzentrum Neuss beträgt ca. 3 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Verwaltung (Stadtverwaltung) in Neuss-Zentrum, ca. 3 km entfernt.

In (Wert)Relation zur Durchschnittslage im Stadtgebiet Neuss (rd. 660,- €/m²) ist die Lage als mittlere bis tendenziell einfache Wohnlage zu klassifizieren. Als Geschäftslage ist die Lage nicht geeignet.

3.1.3 Sonstige Lagedetails¹

Neuss liegt am linken Niederrhein auf einer Niederterrasse gegenüber von Düsseldorf, an der Mündung der Erft in den Rhein. Die höchste Erhebung im Stadtgebiet befindet sich in der Nähe des Stadtteils Holzheim und beträgt 67,5 m, die tiefste Stelle befindet sich im Bereich der südlichen Stadtgrenze und beträgt 30 m über NN. Die größte Ausdehnung des Stadtgebiets beträgt in Nord-Süd-Richtung 13,2 km und in West-Ost-Richtung 12,8 km. Auch wenn Neuss grundsätzlich am Ostrand des Rhein-Kreises Neuss liegt, befindet sich auch der geographische Mittelpunkt des Kreises noch innerhalb des Stadtgebietes von Neuss (bei Gut Hombroich).

Folgende Städte und Gemeinden grenzen an die Stadt Neuss. Düsseldorf (kreisfreie Stadt) sowie Dormagen, Grevenbroich, Korschenbroich, Kaarst und Meerbusch (alle Rhein-Kreis Neuss)

Die Neusser Wirtschaft wird geprägt von der Industrie am Neusser Hafen, verarbeitendem Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe. Seit 2003 werden die Häfen Neuss und Düsseldorf von einer gemeinsamen Gesellschaft mit Sitz in Neuss verwaltet. Außer im Hafen gibt es größere Gewerbegebiete im nahen Hammfeld sowie im Süden der Stadt (Taubental).

In der Neusser Wirtschaft spielen Eisen-, Aluminium- und Papierverarbeitung eine große Rolle. Auch die Lebensmittelindustrie ist hier vertreten. Ein zunehmend stärkeres Gewicht bekamen in den letzten Jahrzehnten die Bereiche Technologie, Logistik und Handel. Ebenso für den Wirtschaftsstandort Neuss spricht die gute Anbindung an das Luftdrehkreuz Flughafen Düsseldorf International sowie den zur Zeit nicht in den Linienflugverkehr eingebundenen, aber von Privatmaschinen angeflogenen Flughafen Mönchengladbach. Im Jahr 2005 betrug die durchschnittliche Kaufkraft der Neusser Bürger 116 % des Bundesdurchschnitts. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2010 bei 8,1 % (6.434).

Durch das Stadtgebiet von Neuss führt in nordsüdlicher Richtung die A 57 (Köln-Nimwegen), die sich im Westen und Süden der Stadt mit der A 46 kreuzt. Im Norden bildet die A 52 Mönchengladbach-Düsseldorf die Stadtgrenze. Der Hauptbahnhof Neuss liegt sowohl an der Bahnstrecke Mönchengladbach-Düsseldorf als auch an der linksniederrheinischen Strecke Nimwegen-Krefeld-Neuss-Köln. Die frühere Bedeutung von Neuss als Eisenbahnknotenpunkt ist nach der Aufgabe des Personenfernverkehrs, von einem ICE-Zug nach Berlin pro Woche abgesehen, und der Schließung des Rangierbahnhofs im teilweise zurückgebauten Güterbahnhof zurückgegangen. Den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedienen zahlreiche Buslinien der Stadtwerke Neuss sowie die Stadtbahn U75 und die Straßenbahnlinien 704 (zeitweise) und 709 der Rheinbahn. Pläne, die Linie 709 zugunsten einer reinen Fußgängerzone aus dem Hauptstraßenzug zu verlegen, wurden 1997 und 2007 mittels Bürgervoten verworfen. Neuss ist umfassend an das S-Bahn-Netz angeschlossen.

Der Neusser Rheinhafen mit einem Güterumschlag von etwa 5 Millionen Tonnen pro Jahr ist der südlichste Rheinhafen, der nicht nur von Binnenschiffen, sondern auch von Küstenmotorschiffen angelaufen werden kann.

Die Stadt hat ein breites Spektrum an allgemeinbildenden und beruflichen Schulen, darunter 29 Grundschulen, fünf Hauptschulen, fünf Realschulen, sechs Gymnasien, darunter das Marie-Curie-Gymnasium Neuss, zwei Gesamtschulen und zwei Sonderschulen. Zusätzlich befindet sich am Konrad-Adenauer-Ring die Internationale Schule am Rhein. Weiterhin gibt es mit der Neusser Privatschule eine Ergänzungsschule nach NRW-Landesrecht.

Das **Stadionviertel** ist ein nördlicher Stadtteil von Neuss und liegt direkt am Stadtkern, rund 2 km südwestlich der Neusser Innenstadt. Mit einer Fläche von 3,34 km² ist das Stadionviertel der größte Stadtteil des Neusser Stadtkerns. Im Norden grenzt das Stadionviertel an die Furth, im Nordwesten an die Morgensternsheide, im Westen an Westfeld, im Süden an Reuschenberg, im Südosten an Pomona und im Osten an das

¹ entnommen und adaptiert aus den Internetseiten der Stadt Neuss und Wikipedia, für fehlerhafte Angaben wird keine Haftung übernommen

Dreikönigenviertel. Im Westen wird das Stadionviertel durch den in der Zeit Napoleons errichteten Nordkanal begrenzt. In Statistiken wird Westfeld aufgrund der geringen Bevölkerungsanzahl oft zum Stadionviertel gezählt. Ebenso werden die Bezirke Innenstadt und Hafengebiet, Furth-Mitte und Morgensternsheide sowie Hoisten und Speck / Wehl / Helpenstein zusammengefasst. Der Neusser Stadtwald im Westen erstreckt sich über das Stadionviertel, Westfeld und Morgensternsheide. Obwohl Neuss zu den ältesten Städten Deutschlands zählt, ist das Stadionviertel noch recht jung. Die Besiedlung des Gebietes des heutigen Stadionviertels begann zwischen dem 19. Jahrhundert und den Zwanziger Jahren. Neben dem Kinderheim St. Anna gab es nur wenige Wohngebäude. Bei dem größten Teil der Region handelte es sich um Grünflächen. Ein Bevölkerungswachstum machte sich bemerkbar, als nach dem Ersten Weltkrieg Häuser für die belgischen Besatzer errichtet wurden. Der Autoverkehr kann über die Rheydter Straße den Autobahnzubringer auf die A 57 benutzen, die nach Norden in Richtung Krefeld und nach Süden in Richtung Köln verläuft. Über die A 57 hat man Anschluss an die A 46 nach Grevenbroich und Jüchen sowie an die A 52 nach Mönchengladbach über Kaarst. Die räumliche Grenze des Stadionviertels wird durch die A 57 im Westen, eine im Osten des Stadionviertels von Nord nach Süd bis zum Neusser Hauptbahnhof sowie eine nördlich gelegene von Ost nach West verlaufende Eisenbahnstrecke und dem an Morgensternsheide grenzenden Eselspfad gebildet. Das nördlichste Wohngebiet ist die Siedlung an der Klever Straße. Das Stadionviertel hat ein breites Spektrum an allgemeinbildenden, erzieherischen sowie medizinisch versorgenden Einrichtungen.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

mittlere Grundstücksbreite:

ca. 7,5 m;

mittlere Grundstückstiefe:

ca. 36 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 272 m²;

Bemerkungen:

regelmäßige trapezförmige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße; Straße mit geringem
Anliegerverkehrsaufkommen

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden;
Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn
vorhanden.

Bewertungsrelevante
Anschlüsse an
Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher
Versorgung; Kanalanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
(Reihenmittelhaus); eingefriedet durch Zaun,
Hecken.

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

soweit erkennbar gewachsener, normal
tragfähiger Baugrund; des Weiteren erscheint
eine Gefahr von über die Kellersohle
ansteigendem Grundwasser für den Bereich des
Bewertungsobjekts nicht gegeben; die aktuellen
Messwerte liegen gemäß aktueller Angaben des

Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW örtlich/aktuell auf einem Niveau um 35 m über N.N.. Der höchste jemals gemessene Grundwasserstand am Grundstück betrug im Messzeitraum 1950-2024 ca. 36,5 m über NHN2016.

Die Kellersohle des Bewertungsobjekts liegt auf einer Höhe von ca. 38 m über N.N (Unterkannte Bodenplatte); das Bewertungsgrundstück ist auf Basis dieser Recherchen unter Berücksichtigung der Objektkonstruktion grundsätzlich als nicht gefährdet einzustufen. Eine endgültige Aussage kann aber nicht Gegenstand dieser Wertermittlung sein. Mögliche Abweichungen zur vorliegenden Wertermittlung sind somit gegebenenfalls zusätzlich zu berücksichtigen.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 20.05.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 20.03.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Neuss, Blatt 1627 keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Es besteht lediglich folgende Eintragung: Lfd. Nr. 2, die Zwangsversteigerung ist angeordnet, eingetragen am 20.03.2025.

Anmerkung:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht. Etwaige belastende Eintragungen sind nicht vorhanden. Des Weiteren wären sie bei dieser Wertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert erfolgt. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind/sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Herschvermerke:	(Hinweise auf) Herschvermerke sind soweit bekannt/erkennbar nicht vorhanden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Aktenlage und Auskunft der Stadtverwaltung sowie der Eigentümerin augenscheinlich und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen (Bodenproben, etc.) angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Einsicht in die aktuelle Denkmalliste nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für das Bewertungsobjekt trifft der örtliche Bebauungsplan Nr. 104 / Ergänzungsplan Nr. 1 der Stadt Neuss folgende Festsetzungen: WR = Reines Wohngebiet; II = 2 Vollgeschosse; GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,7 (Geschoßflächenzahl); g = geschlossene Bauweise; Die textlichen Festsetzungen sind zusätzlich zu beachten.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Soweit augenscheinlich möglich, wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert (ausgebaut zu Hobbyraumfläche); Satteldach, nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar (als Speicher-/Abstellfläche)

Baujahr: 1966 (gemäß Folgerungen aus der Bauakte)

Modernisierung: Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen (insbesondere in den letzten 20 Jahren) wurden nur in tendenziell geringem Umfang im Sinne guter üblicher Instandhaltung bzw. einem noch mittleren Modernisierungsgrad durchgeführt.

Zu nennen sind in diesem Zusammenhang die teilweise Modernisierung von Badezimmer im Obergeschoss (nur Sanitärgegenstände) sowie WC (kplt.) im Jahr 2023, die Erneuerung des Zentralheizungsaggregats im Jahr 2014/2015, die Erneuerung der Fenster in den Jahren 2005 und 2010 sowie der Austausch des

Elektroschalterprogramms und der Ausbau des Kellers zu Hobbyräumen.

Die sonstige Ausstattung des Gebäudes entspricht überwiegend weitgehend dem Zustand des Baujahrs, erscheint aber noch (bedingt) zeitgemäß.

Die Wertermittlung wird mit dem Ziel einer möglichst hohen Ergebnisgenauigkeit insoweit möglich grundsätzlich zustandsnah durchgeführt.

Konform des angewandten Bewertungssystems werden ausschließlich unumgängliche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen und Schadenssanierungsmaßnahmen als unmittelbar notwendig unterstellt.

Dafür anfallende Kosten werden sodann bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht.

Als Folge ergibt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Derartige fiktive Ansätze werden im hiesigen Bewertungsfall für die Ertüchtigung der Elektroverteilung durch einen FI-Schutzschalter sowie die Sanierung der Kelleraußentreppe und des Balkons sowie für kleinere Schäden und Mängel berücksichtigt.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt zum Stichtag nicht vor (im Zwangsversteigerungsverfahren nicht relevant).

Im Falle einer Objektveräußerung ist die Erstellung eines Energieausweises zwingend gesetzlich vorgeschrieben.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Das Grundstück ist unter Berücksichtigung des örtlichen Baurechts soweit erkennbar erschöpfend bebaut. Grundsätzlich kann eine nachhaltige Beantwortung dieser Fragestellung ausschließlich mittels einer Bauvoranfrage beantwortet werden; dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung.

Außenansicht:

Insgesamt Klinkerverblendung, bestehend aus rotbraunen Vormauersteinen.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

4.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Wohnen, Essen, Küche, WC, Diele, überdachte Terrasse.

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer, Wannenbad, Flur, Balkon.

Kellergeschoss (Nutzfläche):

Hobbyraum, Waschküche inkl. Zusatzdusche, Heizungsraum, Öllager.

4.3.1 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Stampfbeton sowie konstruktive Bodenplatte (gemäß Baubeschreibung)
Keller:	Kalksandsteinmauerwerk (gemäß Baubeschreibung)
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk, außen Blendschale (gemäß Baubeschreibung sowie baujahrestypisch keine zusätzliche Kerndämmung)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	gepflegt, dem Baujahr entsprechend; <u>Kelleraußentreppe:</u> Beton mit Fliesenbelag, beschädigt, sanierungsbedürftig <u>Gebäudeinnentreppe / Treppenhaus:</u> Stahlbeton mit Natursteinbelag; künstlerisch gestaltetes Geländer (schmiedeeisern), Handlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingang(sbereich):	zweiflügelige Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitten, soweit erkennbar aus dem Baujahr, Hauseingang gepflegt, jedoch wirtschaftlich und energetisch überaltert
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u>

Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial); Dachflächen baualtersüblich nach Erfordernis gedämmt (gemäß Baubeschreibung)

4.3.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr und Eisenrohr, warmwasserführende Leitungen augenscheinlich in gedämmter Ausführung; Ausführung als Vorwandinstallation (KG), Verbindungen und Fittings augenscheinlich tlw. verlötet, verpresst bzw. verschraubt / verschweißt (Eisen)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	objekt- und baualtersgemäß sehr einfache Ausstattung; je Raum Brennstelle(n) vorhanden; je Raum eine bis mehrere Steckdosen; übliche Beleuchtungskörper, durchschnittliche Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Zählerschrank, Kippsicherungen, soweit erkennbar jedoch kein Fi-Schutzschalter vorhanden
Heizung:	Zentralheizung, mit Ölbrennstoff, Baujahr 2014; Brennwertkessel; Thermostat-Regelung; tlw. Kombiheizkörper, tlw. Stahlradiatoren, je mit Thermostatventilen; Stahltank im Gebäudekeller, zusätzlicher Kaminanschluss, tlw. Heizkörperverkleidungen
Lüftung:	soweit erkennbar keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	soweit augenscheinlich erkennbar ausschließlich zentral über Heizung

4.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Oberbeläge der Flächenbekleidungen, die technischen Einrichtungen sowie der Ausbauzustand des Objekts entsprechen dem (fiktiven) Baujahr bzw. der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen unter ausdrücklichem Hinweis auf eine modellgetreue Wertermittlung unter Vermeidung residualer Ansätze entsprechen.

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für die Bewertungseinheit, da die einzelnen Raumbeschreibungseinheiten überwiegend gleichartig ausgebaut sind.

Bodenbeläge:

Überwiegend besseres bis hochwertiges Buchestabparkett (tlw. Tafelmusterverlegung), tlw. durchschnittliche mittelformatige Fliesenbeläge von mittlerer bis besserer Qualität und ebensolcher handwerklicher Ausführung; tlw. diagonal verlegt, verschiedene Dekore; hochwertige Fliesenflächen auch im Kellergeschoss, dort tlw. auch Laminatbelag (im Hobbyraum); in den dortigen Nebenräumen auch einfache keramische Fliesenflächen; im Balkonbereich mittelformatiger Fliesenbelag von mittlerer Qualität und handwerklicher Ausführung, diagonal verlegt, jedoch witterungsbedingt beschädigt und erneuerungsbedürftig; Der Terrassenbereich im Erdgeschoss wurde bereits mit zeitgeschmacklich ansprechendem Fliesenbelag erneuert

Wandbekleidungen:

insgesamt glatter, einfacher Gipsputzbelag mit durchschnittlichen Tapeten (Raufaser / Papiertapeten), im Bad türhoch ausgeführter aus baujahresentstammenden keramischen Fliesen aus kleinformatischen quadratischen Wandfliesen, im WC modernisierter Belag aus Putzflächen und Dekorpaneelen, zeitgemäße Ausführung; in der Waschküche deckenhoch ausgeführter modernisierter Belag, ebenso im dortigen Bereich der Zusatzduscheinrichtung; in der Küche ebenfalls Tapetenbelag, außerdem Fliesenspiegel aus kleinformatischen Fliesen.

Deckenbekleidungen:

Decke insgesamt verputzt bzw. verkleidet mit Gipskartonplatten mit / ohne üblichen Tapeten (Raufaser / Papiertapeten) und Anstrich, insgesamt umfangreiche Einbauspottbeleuchtung in verschiedenen Raumeinheiten in Abkastungen und zahlreiche

Stuckeinlagen; im Kellergeschoss tlw. Verputz sowie tlw. Sichtbetonflächen (in den Nebenräumen)

Fenster:

Einfach/Verbundfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; übliche Beschläge; Rollläden aus Kunststoff, tlw. mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Kunststein, Naturstein; Fensterbänke außen aus Spaltplatten (Formziegeln)

Türen:

Eingangstür:

zweiflügelige Holztür mit Lichtausschnitt

Zimmertüren:

einfache, glatte Furniertüren (Spanholz/Sperrholztüren, soweit erkennbar Echtholzfurnier); einfache Schlösser und Beschläge; Furnierholzzargen

Sanitäre Installation:

Es ist eine qualitativ und quantitativ durchschnittliche / übliche Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz ausgeführt, vorhanden.

Das Gebäude verfügt über:

- ein durchschnittlich ausgestattetes, modernisiertes Wannenbad (Wandflächenbeläge überwiegend aus dem Baujahr), ausgestattet mit besseren weißen Design-Sanitäreobjekten bestehend aus eingebauter Acrylwanne, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten sowie keramischem Einzelwaschbecken mit Unterschrank
- ein gemäß Angaben der Antragstellerin ca. 2023 modernisiertes Gäste-WC im Erdgeschoss, zeitgemäß und üblich ausgestattet mit weißen Sanitäreobjekten bestehend aus wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten sowie keramischem Handwaschbecken mit Unterschrank
- eine Zusatzduscheinrichtung im Kellergeschoss, bestehend aus eingebauter Duschtasse mit Echtglasabtrennung

besondere Einrichtungen:

Es sind keine für die Wertermittlung relevanten besonderen Einrichtungen i. S. d. ImmoWertV vorhanden. die vorhandene Terrassenmarkise wird als nicht fest verbundener Bestandteil nicht berücksichtigt.

Küchenausstattung: Es ist eine bessere/hochwertige Einbauküche vorhanden, diese ist nicht in der Wertermittlung enthalten; es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung sowie das zugehörige Inventar in der Regel zur mobilen, d. h. mitnahmefähigen Ausstattung des Objekts gehört und gerade deshalb nicht in die Wertermittlung mit einbezogen wird. Auf eine Beschreibung der Einbauten wird ebenso verzichtet. Insbesondere wird diesbezüglich auf die durch das OLG Düsseldorf festgestellte landschaftliche Verkehrsanschauung in Nordrhein-Westfalen verwiesen, die den vor genannten Bewertungsgrundsatz belegt.

Bauschäden und Baumängel:

- Feuchteschäden im Bereich der Kelleraußentreppe, Flügelwandbereich. mangelhafte Mauerkronenabdeckungen sowie vermutlich mangelhafte Isolierung gegen Erdfeuchte
- hohlliegende Fliesen im Bereich des Balkonoberbelags
- fehlender FI-Schutzschalter im Elektroverteiler
- Kleinschäden-/Mängel wie z.B. nicht instandgesetzter Sekundärfeuchteschaden im bereich der Kellerinnentreppe

Siehe hierzu auch Erläuterungen und Wertansätze bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen auf Seite 36/37.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, individuell

wirtschaftliche
Wertminderungen: keine

4.4.2 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, überdachte Terrasse

Besonnung und Belichtung: ausreichend

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche / konstruktive Zustand erscheint dem Gebäudealter entsprechend substantiell durchschnittlich und altersgerecht.
Ein erhöhter Unterhaltungsstau / Renovierungsbedarf besteht gemäß augenscheinlicher Feststellungen nicht.

4.5 Nebengebäude

Es sind keine weiteren Nebengebäude mit Werteeinfluss vorhanden.

4.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, einfach überdachte Terrasse, Stütz- und Sichtschutzmauern, Gartenanlagen und Pflanzungen, Pavillon, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41464 Neuss-Stadionviertel, Einsteinstraße 130 zum Wertermittlungstichtag 04.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Neuss	1627	2		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Neuss	38	2071	272 m²	

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.3 Bodenwertermittlung

5.4 Sachwertermittlung

5.5 Ertragswertermittlung

>Vorgenanntes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vorrangig als Eigennutzungsobjekt erworben, hinsichtlich der Objektart- und Größe sind auch Renditeaspekte zu berücksichtigen.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition sowie gemäß zuvor erwähnter Objektstruktur auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse.

Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung.

Das Ertragswertverfahren wurde deshalb nachrangig mit entsprechender Gewichtung angewendet.

5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **505.000,00 €**
und
der **Ertragswert** mit rd. **476.000,00 €**
ermittelt.

5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,25 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,0 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,25 (a) \times 1,0 (b) = 0,25$

und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,0 (c) \times 1,0 (d) = 1,0$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[505.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 476.000,00 \text{ €} \times 0,25] \div 1,25 = \text{rd. } 499.000,00 \text{ €}.$

5.6.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich gleichermaßen am Sach- und Ertragswert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **505.000,- €** ermittelt.

Der zur ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **476.000,- €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41464 Neuss-Stadionviertel, Einsteinstraße 130

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neuss	1627	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neuss	38	2071	272 m²

wird zum Wertermittlungstichtag 04.07.2025 mit rd.

499.000 €

in Worten: vierhundertneunundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bedburg, den 17. Juli 2025

.....
Uwe Singelstein

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger

für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien ZIS Sprengnetter Zert (S)

akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17024 : DakS-Reg.-Nr. D-ZP-16061-01-01

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Weitere Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Siehe nächste Seite.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Hinweis zur globalen Pandemie / Ukraine Krise

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Wenngleich die akute Phase der globalen Pandemie am 05. Mai 2023 für beendet erklärt wurde, sind die weltwirtschaftlichen Auswirkungen immer noch spürbar. Ähnliches gilt für die aktuelle „Ukraine Krise“, deren weiterer Verlauf nicht abzusehen erscheint. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz dieser genannten Einflüsse ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 / Ukraine Krise getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit. Aufgrund des aktuell immer noch unklaren Einflusses, den COVID-19 / Ukraine Krise auf die regionalen Immobilienmärkte abschließend haben werden, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen.

Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

1 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.7 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

DIN 277, Ausgabe Juni 1987

Norm für die Berechnung der Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken oder von Teilen von Bauwerken.

5.8 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, Version in der aktuellen Fassung
- [4] BKI Baukosten, Kennwerte für Gebäude in der aktuellen Fassung
- [5] Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken in der aktuellen Fassung
- [6] Gerady, Möckel, Troff; Praxis der Grundstücksbewertung in der aktuellen Fassung
- [7] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel; Baukosten für Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung in der aktuellen Fassung
- [8] Plümecke, Preisermittlung für Bauarbeiten, Auflage in der aktuellen Fassung

5.9 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa, 36.25.3.0" (Stand Juli 2025, Lizenznehmer Singelstein) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000

Anlage 5: Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Anlage 6: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen

Anlage 7: Fotoübersichtsplan nur Außenaufnahmen

Anlage 8: Farbaufnahmen

**>Anlagen aus urheberrechtlichen Gründen sowie zum Schutz von
Persönlichkeitsrechten überwiegend nur im Originalgutachten<**

6.1 Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 04.07.2025

6.1.1 Außenaufnahmen:



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus Nordost



Bild 7: Blick in den Anliegerweg / Übersichtsaufnahme der Reihenhäuser



Bild 8: Blick in die Einsteinstraße in Richtung Nordost