

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-68b-25-32 K 14/25**
Aktenzeichen des Amtsgerichts:
32 K 14/25

G U T A C H T E N

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



Der **aufgrund nicht ermöglichter Objektinnenbesichtigung um einen Risikoabschlag von 5 % geminderte Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum Stichtag 04.07.2025 (Tag des Ortstermins) ermittelt mit rd.
12.300 € (in Worten: zwölftausenddreihundert 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, 18 m² groß, Normaleigentum, bebaut mit einer Garage, konventioneller Massivbau, Reihengarage, Flachdach.

Nutzfläche der Garage: ca. 15 m² (rd. 2,75 x 5,5 m).
Baujahr: ca. 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.
- **Altlasten:** 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 (durch ein Familienmitglied) eigengenutzt.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Deckblätter	1-3
Inhaltsverzeichnis	4-5

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung.....	1
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....	1
1.2	Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung.....	2
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
3.1	Lage 7	
3.1.1	Großräumige Lage.....	7
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
3.1.3	Sonstige Lagedetails.....	8
3.2	Gestalt und Form.....	9
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
3.4	Privatrechtliche Situation.....	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	12
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	12
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	Garage.....	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
4.2.2	Gebäudekonstruktion.....	15
4.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
4.3	Ausstattung und Ausbauzustand.....	15

4.3.1 Besonderheiten, Zustand des Gebäudes.....	16
4.4 Außenanlagen.....	16
5 Ermittlung des Verkehrswerts.....	17
5.1 Grundstücksdaten.....	17
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
5.3 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	18
5.3.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	18
5.3.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	18
5.3.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	18
5.3.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	19
5.4 Verkehrswertableitung.....	19
5.5 Verkehrswert.....	20
6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	23
6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	23
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	24
6.3 Verwendete fachspezifische Software.....	24
7 Verzeichnis der Anlagen.....	25
7.1.1 Innenaufnahmen des Bewertungsobjekts.....	28

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Garage (Reihengarage)
Objektadresse:	Einsteinstraße 41464 Neuss-Stadionviertel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neuss, Blatt 1627, lfd. Nr. 1.
Katasterangaben:	Gemarkung Neuss, Flur 38, Flurstück 1916 (18 m²).

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	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 Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte nicht von innen in Augenschein genommen werden. Hinweis: Für nicht einsehbare Bereiche einzelner Bauteile (wie z. B. der Aufbau der Dachhaut, der konstruktive Aufbau der Gebäudedecken- und Wände, die Abdichtung o. ä.) wird ein objektart- und baualtersüblicher Zustand unterstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiterin

Eigentümer:

>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
- 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

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)

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 Reihenhausbauweise
Beeinträchtigungen:	keine objektspezifisch relevanten Immissionen erkennbar; es sei grundsätzlich auf etwas erhöhte Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr der unweit entfernten Jülicher Landstraße (Autobahnzubringer) sowie der rd. 300 m entfernt

verlaufenden Bundesautobahn A 57
hingewiesen.

Topografie:

eben

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsgrundstück ist am südlichen 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

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

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 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 Eselpfad 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 1)

mittlere Grundstücksbreite:

ca. 3,0 m;

mittlere Tiefe:

ca. 6,0 m;

Bemerkungen:

regelmäßige, rechteckige 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: keine, soweit bekannt

Grenzverhältnisse, nachbarliche beidseitige Grenzbebauung (Reihengarage)
Gemeinsamkeiten:

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. 39,5 m über N.N. (Unterkante 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.

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 des Eigentümers 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.

Herschvermerke:

(Hinweise auf) Herschvermerke sind soweit bekannt/erkennbar nicht vorhanden.

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 des Eigentümers 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:
G = Garagen
Die textlichen Festsetzungen sind zusätzlich zu beachten.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens (i. S. vorliegender Planunterlagen) durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens (soweit augenscheinlich erkennbar) mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Erstellung der baulichen Anlagen kann im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht vollumfänglich geprüft werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die seinerzeit gültigen Vorschriften bei der Errichtung, bei Nutzungsänderungen bzw. baulichen Änderungen der baulichen Anlagen eingehalten wurden.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, tlw. schriftlich und tlw. telefonisch eingeholt. Die Aussagen beziehen sich lediglich auf den Zeitpunkt der Recherche; es wird keinerlei Haftung für chronologische Abweichungen übernommen. Die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation kann zukünftigen Veränderungen unterworfen sein. Einem potentiellen Erwerber wird deshalb empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Reihengarage bebaut.

Die Garage ist zum Stichtag durch ein Familienmitglied eigengenutzt.

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 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.

4.2 Garage

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Reihengarage, eingeschossig; Flachdach.
Baujahr:	ca. 1966 (gemäß Folgerungen aus der Bauakte)
Modernisierung:	Das Gebäude wurde soweit augenscheinlich erkennbar / gemäß Angaben der Eigentümerin nicht signifikant modernisiert.
Außenansicht:	Verblendung aus rotbraunen Vormauersteinen, Stirnseite der Dachdecke aus Sichtbeton, Zink-/Alublech am Dachrand

4.2.2 Gebäudekonstruktion

Anmerkung:

Sämtliche nachfolgende Angaben gründen vorrangig auf augenscheinlichen Feststellungen während des Ortstermins.

Konstruktionsart:	konventioneller Massivbau.
Fundamente:	Streifenfundamente aus Stampfbeton sowie konstruktive Bodenplatte (gemäß Bauakteninformationen)
Umfassungswände:	Kalksandsteinmauerwerk, tlw. Blendschale.
Dachkonstruktion:	Ortbetondecke mit Pappeindichtung (soweit erkennbar / bekannt).

4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen, Abwasserinstallationen, Elektroinstallation, Lüftung:	keine, soweit bekannt
---	-----------------------

4.3 Ausstattung und Ausbauzustand

Fenster:	nicht vorhanden.
Tor:	einfaches Stahlschwingtor, instandsetzungsbedürftig
Ausstattungsmerkmale (gemäß Bauakte):	Gemäß gewonnenen Informationen aus Ortstermin und Baubeschreibung wird von folgenden Merkmalen ausgegangen: insgesamt reihengaragenübliche einfache Bauart und Ausstattung, übliche einfache Bauart, unbeheizt, Sicht-/Rohmauerwerk, Sichtbetondecke, unbeheizt, einfach mechanisch be- und entlüftet (über Torlamellen), ohne Elektrifizierung; Sohle/Boden aus Beton und Verbundestrich
Besondere Einrichtungen:	keine erkennbar.
Bauschäden und Baumängel:	Keine wesentlichen erkennbar, jedoch erkennbare Feuchteentwicklung im Bereich der Verblendung / Wandbereiche im Torbereich.

Wirtschaftliche
Wertminderungen: keine.

4.3.1 Besonderheiten, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung: Die Garage wurde sehr einfach instandgehalten. Die Wertschätzung erfolgt auf der Basis eines unter Beachtung des stichtagsbezogenen Zustands in Verbindung mit der damit verbundenen Restnutzungsdauer.

Besonderheiten: Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden.
Da für die Wertermittlung unter Berücksichtigung des äußeren Anscheins nicht kategorisch ausgeschlossen werden kann, dass die Garage im Innern Schäden / Mängel aufweist, erfolgt ein Risikoabschlag auf den vorläufig ermittelten (Verkehrs)Wert.

4.4 Außenanlagen

keine; Lage an öffentlicher (soweit bekannt) Garagenhoffläche, Befestigung des Garagenhofes mittels einfachen Asphaltflächen.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

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

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Neuss	1627	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Neuss	38	1916	18 m ²	

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bodenwertermittlung

Ertragswertermittlung

Vergleichswertermittlung

>Vorgenanntes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

5.3 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.3.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ 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:

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

5.3.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb gleichermaßen an den angewandten Verfahren und wird mit gleichem Gewicht aus den Verfahren abgeleitet.

Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung für sämtliche Verfahren erforderliche Daten zur Verfügung.

Die Ertrags- und Vergleichswertverfahren werden aufgrund der vorliegenden Datenqualität gleichgewichtig angewendet.

5.3.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **13.500,00 €**
und
der **Vergleichswert** mit rd. **12.400,00 €**
ermittelt.

5.3.4 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 Rendite- und Eigennutzungsobjekt.

Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,0 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **bedingt geeigneten Vergleichsfaktoren / Richtwerten** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,0 (v) beigemessen.

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,0 (c)**.

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

$[13.500,- \text{ €} \times 1,0 + 12.400,- \text{ €} \times 1,0] \div 2,0 = \text{rd. } 12.950,- \text{ €}.$

5.4 Verkehrswertableitung

Da das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnten, wird auf den ermittelten Verkehrswert **(12.950,-€)** in Verbindung mit den verfügbaren verfahrensspezifischen Daten und Informationen sowie dem äußeren Anschein ein zusätzlicher Risikowertabschlag in Höhe von 5 % in Ansatz gebracht (Faktor= 0,95).

Daraus ergibt sich ein Verkehrswert von **12.950,- € x 0,95 = rd. 12.300,-€.**

5.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich gleichermaßen an Ertrags- und Vergleichswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **13.500,- €** ermittelt.

Der **Vergleichswert** beträgt rd. **12.400,- €**.

Da die baulichen Anlagen nicht von innen besichtigt werden konnten, wird auf den ermittelten Verkehrswert **(12.950,-€)** in Verbindung mit den verfügbaren verfahrensspezifischen Daten und Informationen sowie dem äußeren Anschein ein zusätzlicher Risikowertabschlag in Höhe von 5 % in Ansatz gebracht (Faktor= 0,95). Daraus ergibt sich ein Verkehrswert von **12.950,- € x 0,95 = rd. 12.300,-€**.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Garage bebaute Grundstück in 41464 Neuss-Stadionviertel, Einsteinstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Neuss	1627	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Neuss	38	1916	18 m²	

wird zum Wertermittlungstichtag 04.07.2025 mit rd.

12.300 €

(in Worten: zwölftausenddreihundert Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweizeuge 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 Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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 Urheberschutz und zur Haftung

Siehe nächste Seite.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 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

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

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.

6.2 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

6.3 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.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Regionalkarte

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 und Ansichten

Anlage 6: Aufstellung der Nutzfläche

Anlage 7: Fotoübersichtsplan nur Außenaufnahmen

Anlage 8: Farbaufnahmen

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

Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 04.07.2025

Außenaufnahmen:



Bild 1: Übersichtsaufnahme der Reihengaragen aus Nordost sowie Markierung der zu bewertenden Reihengarage



Bild 2: Detailansicht der zu bewertenden Reihengarage



Bild 4: Übersichtsaufnahme des Garagenhofes



Bild 6: Ansicht der Zufahrt zum Garagenhof



Bild 7: Blick in die Einsteinstraße in Richtung Nord

7.1.1 Innenaufnahmen des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden.