

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

41460 Neuss

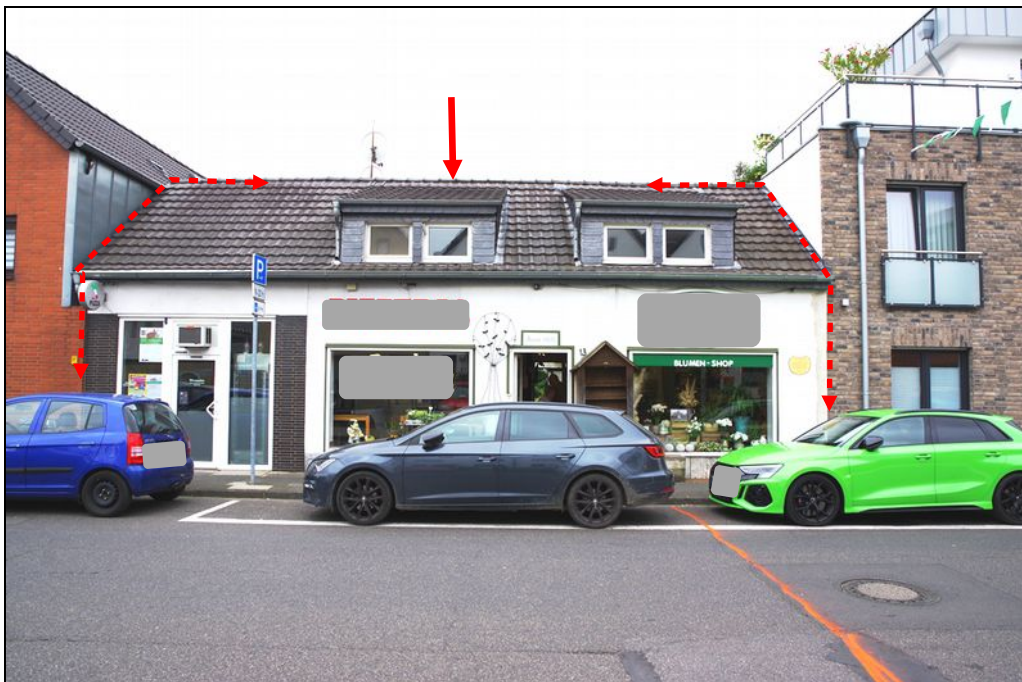
Holtroper Strasse 19
50181 Bedburg

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

Datum: 17.10.2025
Az.: **G-80-25-32 K 15/25**
Aktenzeichen des Amtsgerichts:
32 K 15/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
**Wohn- und Geschäftshaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück,
in 41542 Dormagen-Nievenheim, Hindenburgstraße 13**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 11.07.2025
(Tag des Ortstermins) ermittelt mit rd.

150.000 €

in Worten: einhundertfünfzigtausend 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 der Verfahrensergebnisse

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Grundstück, Normaleigentum, 340 m² groß, bebaut mit einem eingeschossigen Wohn- und Geschäftshaus, teilunterkellert, Satteldach, voll ausgebaut; ferner sind Anbau- und Nebengebäude (tlw. ein-, tlw. zweigeschossig) vorhanden.

Diese werden tlw. zu Wohn- und Gewerbe Zwecken sowie tlw. zu Abstellzwecken (Kellerersatzräume) genutzt.

Das Wohn- und Geschäftshaus ist aufgeteilt wie folgt:

Wohnfläche:

Wohnung im Dachgeschoss:

Wohnen / Essen, Küche, Schlafen, Duschbad, WC, Diele (im Erdgeschoss), Flur:
Wohnfläche inkl. (fiktiv) wiederhergestellter Diele im Erdgeschoss: **ca. 70,25 m²**.

(Gewerbe-)Nutzflächen:

- Gewerbeeinheit Erdgeschoss links: ca. 45,50 m².

- Gewerbeeinheit Erdgeschoss rechts: ca. 35,25 m²

Gewerbenutzfläche im Wohn- und Geschäftshaus, gesamt: **ca. 80,75 m²**.

Sonstige Nutzflächen:

- Gemeinschaftshauseingang (fiktiv): ca. 3 m²

- Kellernutzfläche, gesamt: ca. 25 m²

- Nebengebäude, gesamt: ca. 50 m²

Nutzfläche gesamt: 78 m².

vgl. auch Bauzahlenaufstellung (Anlage 6).

Baujahr: Das tatsächliche Baujahr des ursprünglichen Gebäudes ist in den Bauaktenunterlagen der Stadt Dormagen nicht aktenkundig; gemäß des an der Fassade angebrachten Hinweisschildes der Heimatfreunde Nievenheim-Ückerath wurde das ursprüngliche Gebäude um/nach ca. 1880 erbaut.

Umbaumaßnahmen ca. 1933 sowie Anbau, Erweiterung und Umbau im Jahre 1962.

1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung

- Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
- Das Wohn- und Geschäftshaus ist teilunterkellert. Unterhalb der straßenseitig rechts gelegenen Gewerbeeinheit befindet sich ein historischer Gewölbekeller, der signifikant von einem Haus-/Holzschwamm befallen ist. Derartige Schwämme ernähren sich regelmäßig von holz- und cellulosehaltigen Substraten. Da in dem hier in Rede stehenden Gewölbekellerbereich keinerlei derartiges Substrat zu erkennen ist, muss davon ausgegangen werden, dass die eigentliche Substratquelle anderweitig zu suchen ist. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass oberhalb der Gewölbekellerdecke ein kantholzgeständerter Spanplattenboden vorhanden ist, der als Substrat in Frage kommt. Ein „echter Hausschwamm“ durchwächst auch Mauerwerk. Der sichtbare Fruchtkörper des Schwamms befindet sich an der Gewölbedecke. Strang- und Luftmycel sowie

Sporenansammlungen des Schwamms sind im gesamten Gewölbekellerbereich deutlich sichtbar. Es besteht dementsprechend die Möglichkeit, dass der Schwamm mittels Mycel bereits durch die Kellerdecke in den Bereich des Erdgeschossbodens eingewachsen ist. Ob es sich um einen „Echten Hausschwamm“ handelt, kann nicht hier nicht mit abschließender Sicherheit beantwortet werden. Für die nachfolgende Wertermittlung ist marktgerecht vom Worstcase auszugehen. Es wird folglich von einer vollumfänglich notwendigen Sanierung durch einen Fachbetrieb in Verbindung mit ggf. notwendigem Bauteilaustausch (Wandteile, Erdgeschossfußboden, Gewölbekeller) ausgegangen.

- Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt rückseitig über baulich legale Anbaubereiche, wurde jedoch rückseitig gleichfalls um baulich nicht nachgewiesene Gebäudeteile erweitert. Eine ehemals im Gebäudeinneren vorhandene abgetrennte Diele mit Treppenaufgang zur Dachgeschosswohnung wurde entfernt. Es wurde ein offener Durchgang zum rückwärtigen Hof hergestellt. Des Weiteren wurde der Zugang zum Dachgeschossbereich mittels einer rückwärtigen Stahlaußentreppe in Verbindung mit einem nicht nachgewiesenen Anbaugebäude geschaffen. Diese Gebäude/Bauteile sind baurechtlich nicht nachgewiesen und erscheinen nicht genehmigungsfähig. Es wird Abbruch unterstellt. Zur Wiederherstellung des genehmigten Bestands wird damit einhergehend die Wiederherstellung der plangemäßen Diele und des Treppenaufgangs unterstellt. Die Maßnahme umfasst die Herstellung einer Trennwand im Gemeinschaftsflur im Erdgeschoss mit Wohnungsabschlusstür sowie ggf. den Verschluss des Durchgangs zum rückwärtigen (Hof)bereich. Zusammengefasst wird die Wiederherstellung des Erdgeschossgrundrisszustands, wie in Anlage 5 (dortige Seiten 2 und 3) angegeben, unterstellt. Ggf. kann in diesem Zusammenhang auch ein ehem. Nebeneingang zur Gewerbeeinheit links wiederhergestellt werden. Die wertrelevanten Flächenansätze (Wohnflächen, Gewerbeflächen, Sonstiges) werden gemäß genehmigtem Bestand in Ansatz gebracht.
- Im Rahmen einer Wertermittlung ist grundsätzlich auf die wirtschaftlich sinnvollste Nachfolgenutzung abzustellen.
Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass in diesem Zusammenhang (insbesondere respektive des (oben beschriebenen) vorhandenen Hausschwamms) die Variante eines vollumfänglichen Abbruchs der baulichen Anlagen in Verbindung mit einer zukünftigen Neubebauung, z. B. durch ein Mehrfamilienhaus, geprüft wurde. Die Wertermittlungsvariante ergab keinen höheren Verkehrswert.
Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die aktuelle Nutzung der linksseitigen Gewerbeeinheit eine lagespezifisch sinnvolle und nachhaltige Nutzung darstellt. Hierbei wurde abweichend von aktueller Miete eine objektspezifisch nachhaltige Gewerbemiete (insbesondere unter dem Aspekt üblicher Umsatzpacht für die Imbiss-/Steh-Pizzeria) unterstellt.
Ähnliches ist für die rechtsseitige Gewerbeeinheit anzunehmen, die nach Sanierung des Schwammbefalls (im darunterliegenden Gewölbekeller) fiktiv modernisiert zu berücksichtigen ist. Sodann erscheinen Vermietungsrisiken und Gesamtvolumen gering und realisierbare Gewerbemieten wirtschaftlich sinnvoll realisierbar.

- Für den hier in Rede stehenden Bereich der Hindenburgstraße liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der ein Kleingewerbegebiet (C) festsetzt. Nach eingehender Recherche mit dem Bauplanungsamt der Stadt Dormagen werden die Festsetzungen dieses historischen Bebauungsplans im Bereich der hier in Rede stehenden Lage nicht mehr durchgesetzt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben sei vielmehr nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eine Grundstücksnutzung in Form reiner Wohnnutzung sei beispielsweise erlaubt.

Anmerkung:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v. g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen ggf. um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i. d. R. nicht abschließend beurteilt werden können sowie hinsichtlich zuvor erörterter Fragestellung(en) eine endgültige Aussage vom Unterzeichner i. d. R. nicht geleistet werden kann.

Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

Lediglich die nach bestem Wissen i. V. m. Angaben der zuständigen Ämter wahrscheinlichste Variante wird demzufolge als Bewertungsgrundlage herangezogen. Eine rechtlich abschließende Aussage kann regelmäßig vornehmlich durch eine Bauvoranfrage bzw. mittels Durchführung eines Bauvorhabens nach BauGB getroffen werden.

Sonstige Angaben zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Es sind keine Baulasten eingetragen.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitragsfrei.
- **Wohnungsbindung:** Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden.

- **Alllasten:** Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.
- **Grundwasserbetroffenheit:** Das Grundstück ist soweit erkennbar/bekannt nicht betroffen.

- **Begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:**
Es sind keine Grunddienstbarkeiten eingetragen.
- **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. Etwaige ggf. als Zubehör erkennbare Zubehörteile der Gewerbeeinheiten befinden sich im Eigentum der Mieter und lassen ungeachtet dessen keinen nennenswerten Verwertungswert erkennen.

- **Gewerbe:** Auf dem Grundstück sind zum Stichtag zwei Gewerbe (Blumenladen und Pizzeria) angemeldet.
- **Mietsituation:**
Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss links (Imbiss-Pizzeria) ist seit dem 01.11.2022 bis zum 31.10.2027 zunächst befristet vermietet. Der Mietvertrag enthält keine Angaben hinsichtlich Verlängerungsoptionen.
Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss rechts ist seit dem 01.03.1997 unbefristet vermietet.
Die Wohnung im Dachgeschoss ist zum Stichtag leerstehend.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Deckblätter

1-5

Inhaltsverzeichnis

6-7

Nr. Abschnitt

Seite

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse..... | 2 |
| 1.1 | Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts..... | 2 |
| 1.2 | Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung..... | 2 |
| 2 | Allgemeine Angaben..... | 7 |
| 2.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt..... | 7 |
| 2.2 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung..... | 7 |
| 3 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 9 |
| 3.1 | Lage..... | 9 |
| 3.1.1 | Großräumige Lage..... | 9 |
| 3.1.2 | Details zur Objektlage..... | 9 |
| 3.1.3 | Kleinräumige Lage..... | 10 |
| 3.2 | Gestalt und Form..... | 11 |
| 3.3 | Erschließung, Baugrund etc..... | 11 |
| 3.4 | Privatrechtliche Situation..... | 12 |
| 3.5 | Öffentlich-rechtliche Situation..... | 13 |
| 3.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz..... | 13 |
| 3.5.2 | Bauplanungsrecht..... | 13 |
| 3.5.3 | Bauordnungsrecht..... | 14 |
| 3.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation..... | 14 |
| 3.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen..... | 15 |
| 3.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation..... | 15 |
| 4 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen..... | 16 |
| 4.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung..... | 16 |
| 4.2 | Wohn- und Geschäftshaus..... | 16 |
| 4.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht..... | 16 |
| 4.2.2 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung..... | 18 |
| 4.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)..... | 18 |
| 4.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung..... | 19 |
| 4.2.5 | Raumausstattungen und Ausbauzustand..... | 20 |
| 4.2.6 | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes..... | 24 |
| 4.3 | Anbaugebäude..... | 25 |
| 4.4 | Nebengebäude (rückwärtig gelegene Schuppen-/Kellerersatzgebäude)..... | 25 |
| 4.5 | Außenanlagen..... | 25 |
| 5 | Ermittlung des Verkehrswerts..... | 26 |
| 5.1 | Grundstücksdaten..... | 26 |
| 5.2 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 26 |
| 5.3 | Bodenwertermittlung..... | 26 |
| 5.3.1 | Ertragswertermittlung..... | 26 |
| 5.4 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen..... | 27 |
| 5.4.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen..... | 27 |
| 5.4.2 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse..... | 27 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 5.5 | Verkehrswertableitung..... | 28 |
| 5.6 | Verkehrswert..... | 29 |
| 6 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software..... | 31 |
| 6.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung..... | 31 |
| 6.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten..... | 32 |
| 6.3 | Verwendete fachspezifische Software..... | 32 |
| 7 | Verzeichnis der Anlagen..... | 33 |
| | Anlage 8:Fotodokumentation zum Ortstermin am 11.07.2025..... | 34 |
| | Außenaufnahmen:..... | 34 |

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus nebst Nebengebäuden |
| Objektadresse: | Hindenburgstraße 13 41542 Dormagen-Nievenheim |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Nievenheim, Blatt 2376A, lfd. Nr. 2. |
| Katasterangaben: | Gemarkung Nievenheim, Flur 7, Flurstück 267 (340 m ²). |

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|------------------------------|--|
| Gutachtauftrag: | Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichts Neuss vom 03.06.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden. |
| Wertermittlungstichtag: | 11.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung). |
| Qualitätstichtag: | 11.07.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag). |
| Ortsbesichtigung: | Zu dem Ortstermin am 11.07.2025 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 Antragsgegnerin (Inhaberin der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss rechts), deren Mieterbeiterin (zeitweise) sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiterin.

Eigentümer: Sascha Holzberg
Elisabeth Holzberg
Michaela Holzberg
- in Erbengemeinschaft -

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen zur Bewertung herangezogen:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1000 vom 12.06.2025
- Grundbuchauszug vom 26.03.2025
- Auskunft über Denkmalschutz vom 02.10.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.06.2025
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 11.06.2025
- Auskunft über Erschließungsbeiträge und KAG-Gebühren vom 17.06.2025
- Bodenrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 11.06.2025
- Geoport-Datenauskunft vom 01.10.2025
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht des Rhein-Kreis-Neuss ohne die Stadt Neuss
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht NRW
- Stichtagsaktueller Mietspiegel der Stadt Dormagen
- Auskünfte und Angaben der Eigentümerin während des Ortstermins
- Auskunft über den (höchsten) Grundwasserstand vom 14.07.2025
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 18.07.2025

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|--|
| Bundesland: | Nordrhein-Westfalen |
| Kreis: | Rhein-Kreis Neuss |
| Ort und Einwohnerzahl: | Dormagen (ca. 65.500 Einwohner); Stadtteil Nievenheim (ca. 6.800 Einwohner) |
| Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1) | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Neuss, Düsseldorf, Köln (ca. 10; 15; 25 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 15 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 9, B 477 (ca. 3; 4 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46, Dreieck Neuss-Süd; A 46, Neuss-Norf, A 57, Dormagen; (ca. 5; 7; 5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Nievenheim (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 20 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 Details zur Objektlage¹

Dormagen ist eine kreisangehörige Stadt im Rhein-Kreis Neuss in Nordrhein-Westfalen. Sie grenzt unmittelbar an Köln und die Landeshauptstadt Düsseldorf. Dank der zentralen Lage zwischen Düsseldorf (21 km) und Köln (24 km) bietet Dormagen viele Vorteile als Wohn- und Wirtschaftsstandort. Sie liegt im Städtedreieck Düsseldorf – Köln – Mönchengladbach.

Im Osten der Stadt liegt der Rhein, an dessen Ufer sich die großen Naturschutzgebiete Rheinaue Zons-Rheinfeld und die Altrheinschlinge Zons sowie das Zonser Grind befinden. Im Zonser Grind liegt auch ein Campingplatz. Außerdem wird der Rheindeich gerne von Spaziergängern, Fahrradfahrern und Joggern genutzt. Südwestlich bietet der Tannenbusch vor allem Familien mit Kindern eine gute Erholungsmöglichkeit. Neben einem Spielplatz befinden sich dort ein kleiner Tierpark, ein Geopark und ein Trimmichpfad. Unweit der Klosteranlage Knechtsteden befindet sich das Waldnaturschutzgebiet Knechtsteden. Südlich, bei Hackenbroich/Hackhausen, grenzt Dormagen an den Chorbusch, wo sich ausgedehnte Waldspaziergänge anbieten. Vorbei an vielen Pferdehöfen erreicht man schnell das Schloss Arff, welches schon zu Köln-Roggendorf gehört. Im Westen liegt der Mühlenbusch, der von Rosellerheide bis nach Knechtsteden reicht und dort in den Chorbusch übergeht. Hier fließt auch der künstlich angelegte Norfbach, der bei Neuss in die Erft mündet. Östlich von Dormagen-Rheinfeld liegt ein dort anschließender Rheinbogen. Südöstlich von Dormagen befindet sich an dem gegenüberliegenden Rheinufer Monheim am Rhein. Nördlich von Dormagen befindet sich, angrenzend an den Stadtteil Stadt Zons, die Stadt Neuss. Westlich von Dormagen-

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

Delhoven liegen die Städte Grevenbroich und Rommerskirchen. Südlich von Dormagen liegt mit Worringen ein Stadtteil der Nachbarstadt Köln. Die Stadtgrenze zwischen Dormagen und Köln ist zugleich auch eine Grenze zwischen den Regierungsbezirken von Düsseldorf (zu dem Dormagen gehört) und Köln. Durch den historischen Stadtkern Dormagens verläuft die zum Teil als Fußgängerzone genutzte Kölner Straße, eine ehemalige Römerstraße. Bis in die 1980er Jahre war sie ein Teil der Bundesstraße 9, die nun als Umgehungsstraße östlich an Dormagen vorbeiführt.

Durch Dormagen führt die linksniederrheinische Bahnstrecke von Kleve über Krefeld und Neuss nach Köln. Im Bahnhof Dormagen halten Züge der Regional-Express-Linie *Rhein-Münsterland-Express* (RE 7) und der S-Bahn-Linie 11 der S-Bahn Köln. Da Dormagen im Grenzbereich der Verkehrsverbände Rhein-Ruhr und Rhein-Sieg liegt, ist es ein Übergangshalt, indem beide Tickettypen, die des VRR und die des VRS, gelten. "Nievenheim" und "Dormagen Bayerwerk" sind die beiden anderen Bahnhöfe, die auf dem Stadtgebiet liegen. Für den öffentlichen Nahverkehr ist das StadtBus Dormagen Unternehmen zuständig.

Dormagen liegt unmittelbar an der A 57. Sie verläuft nach Norden in die Richtung Neuss, Krefeld und Niederlande sowie Richtung Süden nach Köln-Zentrum. Außerdem liegt Dormagen an der B 9 sowie durchläuft die Ortschaft Gohr die B 477. Die Kaiser-Route, ein Radfernweg von Aachen nach Paderborn, führt durch die Stadt. Für den Güter- und Frachtverkehr ist die Lage Dormagens am Rhein von zusätzlicher Bedeutung. Dormagen besitzt einen Containerhafen in Dormagen-Stürzelberg, außerdem verfügt die Bayer AG über einen Umschlagplatz überwiegend für flüssige Güter und für Salz. Der größte Teil der transportierten Güter geht jedoch heute – wie fast überall – über die Straße.

Nievenheim ist ein Stadtteil der Stadt Dormagen im Rhein-Kreis Neuss im Bundesland Nordrhein-Westfalen mit etwa 6.500 Einwohnern. Die Grenzen zwischen den Ortsteilen Nievenheim und Ückerath sind nicht klar festgelegt und keinesfalls historisch gewachsen. Neben einigen gewerblichen Betrieben bestehen immer noch einige landwirtschaftliche Betriebe, die auch einen Hofladen besitzen. Des Weiteren gibt es mehrere Ärzte, Apotheken, Einkaufsmärkte sowie einen gut sortierten Einzelhandel. In Nievenheim gibt es sieben Kindergärten, zwei Grundschulen (Salvatorschule und Friedensschule) sowie eine Gesamtschule (Bertha-von-Suttner-Gesamtschule). Nievenheim hat einen eigenen Bahnhof an der Bahnstrecke Köln-Kleve. Mit der S 11 erreicht man innerhalb von 30 Minuten Düsseldorf und Köln. Die Bahnen fahren werktags alle 20 Minuten – am Wochenende halbstündlich – in die Richtungen Neuss-Düsseldorf und Dormagen-Köln-Bergisch-Gladbach. Durch Nievenheim fahren auch mehrere Stadtbusse der Busgesellschaft StadtBus Dormagen. Dormagen hat eine eigene Anschlussstelle an der A 57. Von dort gelangt man über die Landstraße L380 nach Nievenheim.

3.1.3 Kleineräumige Lage

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsgrundstück ist zentral an der Ortsdurchgangsstraße im Ortsteils Nievenheim gelegen. Die Entfernung zur Kernstadt Dormagen beträgt ca. 5 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhaltestelle, Bushaltstelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung in den Stadtteilen Nievenheim und Delrath. Die Stadtverwaltung befindet sich in der Kernstadt Dormagen, ca. 6 km entfernt.

Die Wohnlage ist in (Wert-)Relation zur Durchschnittslage im Stadtgebiet von Dormagen als mittlere bis gute Wohnlage zu beurteilen.

Als Geschäftslage ist die Lage in Form einer Einzelhandels-/Gewerbenebenlage bedingt geeignet. Es ist von einer einfachen Nebenlage auszugehen.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, offene, I-II-
geschossige Bauweise, Ein- und
Mehrfamilienhäuser; vereinzelt
Gewerbenutzung-/Einheiten;

Beeinträchtigungen:

geringfügig erhöht (durch unmittelbare

Anliegerlage an der Ortsdurchfahrtsstraße).

Topografie: eben; straßenabgewandte Freifläche /
Hoffläche mit Südausrichtung.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

Grundstücksbreite (Straßenfront):
ca. 12,5 m;
mittlere Grundstückstiefe:
ca. 32 m;
Grundstücksgröße:
insgesamt 340 m²;
Bemerkungen:
unregelmäßige, rechtecksähnliche
Grundstücksform;

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Ortsdurchgangsstraße; klassifizierte Straße
(Landesstraße) L35; Straße mit mäßigem
Durchgangsverkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden;
Parkmöglichkeiten eingeschränkt auf der
Fahrbahn vorhanden

Bewertungsrelevante Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher
Versorgung, Kanalanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: beidseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
(Reihenmittelhaus); eingefriedet durch Mauer,
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 36 m über NHN 2016.
Der höchste jemals gemessene
Grundwasserstand am Grundstück betrug (seit
1952) ca. 37 m über NHN 2016.
Die Kellersohle des Bewertungsobjekts liegt auf
einer Höhe von ca. 40 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 11.06.2025 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 26.03.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Nievenheim, Blatt 2376A keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Im vorliegenden Grundbuch ist der Zwangsversteigerungsvermerk noch nicht eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass dieser zwischenzeitlich in Abteilung II des Grundbuchs von Nievenheim, Blatt 2376A eingetragen ist.

Anmerkung:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht.

Etwaige sonstige 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.

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 der Denkmalschutzliste der Stadt Dormagen nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für das Bewertungsobjekt trifft der örtliche Bebauungsplan / Durchführungsplan Nr. 10, 1. Ausfertigung der Stadt Dormagen folgende Festsetzungen:

C = Kleingewerbegebiet
II = 2 Vollgeschosse
o = offene Bauweise

Es sind Baulinien und Baustufengrenzen vorhanden. Weitere textliche Festsetzungen sind zusätzlich zu beachten.

Hinweis:

Gemäß Recherche / Rücksprache mit dem Bauplanungsamt der Stadt Dormagen wird der Bereich (um die) Hindenburgstraße entgegen der v. g. ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans als Mischgebiet und einer Beurteilung nach § 34 BauGB gehandhabt. Eine Grundstücksnutzung in Form reiner Wohnnutzung sei beispielsweise erlaubt.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde grundsätzlich auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung können im Rahmen einer Wertermittlung nicht vollumfänglich geprüft werden.

Es wurden jedoch offensichtlich erkennbare Widersprüche festgestellt.

In diesem Zusammenhang wurden ein nicht aktenkundiger Anbau sowie eine Stahlaufentreppe rückwärtig an das Hauptgebäude angebaut, um einen gewerberaumunabhängigen Zugang zur Dachgeschosswohnung herzustellen. Gleichfalls wurde die in den Planunterlagen dargestellte Treppe zum Dachgeschoss im zentralen Erdgeschossflur entfernt.

Eine Legalisierung der Situation durch eine nachträgliche Genehmigung o. ä. ist nicht zu erwarten. Es wird somit die Freilegung des Grundstücks von diesen baulichen Nebenanlagen unterstellt.

Für die nachfolgende Wertermittlung wird ferner die Wiederherstellung des planungsgemäßen Zustands unterstellt, so dass von abgeschlossenen Wohn- und Gewerbeeinheiten ausgegangen werden kann, siehe auch Ausführungen unter 1.2.

Die Kosten für diese noch zu erfolgenden (fiktiven) baulichen Maßnahmen sowie die gleichfalls zu erfolgenden Abbrucharbeiten werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht.

Für die sonstigen rückwärtigen Nebengebäude wird unter Berücksichtigung vorhandener Aktenlage materielle Legalität und Nutzung als Kellerersatzräume / einfache Lagerfläche unterstellt.

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 beitragsrechtlichen 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 Recherchen; 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 einem Wohn- und Geschäftshaus nebst Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich keine Garageneinstellplätze.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss links (Imbiss-Pizzeria) ist seit dem 01.11.2022 bis zum 31.10.2027 zunächst befristet vermietet.

Der Mietvertrag enthält keine Angaben hinsichtlich Verlängerungsoptionen.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss rechts ist seit dem 01.03.1997 unbefristet vermietet.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist zum Stichtag leerstehend.

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 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 Wohn- und Geschäftshaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Wohn- und Geschäftshaus nebst Anbaugebäude (übergreifende Nutzung durch zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und einer Wohneinheit im Dachgeschoss; eingeschossig; teilunterkellert; Satteldach, vollständig ausgebaut; beidseitig angebaut (Reihenmittelhaus); Anbaugebäude (im übergreifenden Nutzungsbereich): zweigeschossig, Pultdach, nicht unterkellert;

Baujahr: Das tatsächliche Baujahr des ursprünglichen Gebäudes ist auf der Basis der Bauaktenunterlagen der Stadt Dormagen nicht zu ermitteln; gemäß eines an der Fassade angebrachten Hinweisschildes der Heimatfreunde Nievenheim-Ückerath wurde das ursprüngliche Gebäude ab/um ca. 1880 erbaut. Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgten ab ca. 1933; Anbauten, Erweiterungen und Umbaumaßnahmen wurden ab ca. 1962 durchgeführt.

Modernisierung: Das Wohngebäude wurde, wie im vorherigen Abschnitt erläutert, seit Errichtung zwar erweitert,

umgebaut und modernisiert, für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen (insbesondere in den letzten 20 Jahren) wurden nicht bzw. nur in geringem Maße festgestellt. Die Ausstattung des Gebäudes erscheint dementsprechend überwiegend wirtschaftlich überaltert. Die Wertermittlung wird mit dem Ziel einer möglichst hohen Ergebnisgenauigkeit dennoch zustandsnah durchgeführt, um das Risiko der Fehlerfortpflanzung sowie des Residuums im Falle des residualen Verfahrens zu vermeiden. Konform des angewandten Bewertungssystems werden ausschließlich unumgängliche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen und Schadenssanierungsmaßnahmen als unmittelbar notwendig unterstellt. Dafür anfallende Kosten werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht. Als Folge ergibt sich ggf. eine Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Umstände werden bei der Ermittlung derselben sowie bei den Ansätzen der Gebäudestandards gleichfalls berücksichtigt.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner zum Stichtag nicht vor (im Zwangsversteigerungsfalle nicht relevant).
Hinweis: Im Falle einer Objektneuvermietung / Veräußerung ist die Erstellung eines Ausweises zwingend gesetzlich vorgeschrieben.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zu den Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss ist bedingt barrierefrei. Der Zugang zur Wohneinheit ist unterstellt / fiktiv nicht barrierefrei.

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 einfach verputzt, im Bereich des Eingangsbereichs der Pizzeria tlw. verblendet mit dunkelbraunen / schwarzen Sparverblendern

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Gewölbekeller, Heizungsraum / Kellerraum.

Erdgeschoss:

Gewerbeeinheit rechts (Blumenladen): Ladenlokal, Lager

Gewerbeeinheit links (Pizzeria): Ladenlokal, Küche, Lager, WC.

Flur

Wohnung im Dachgeschoss (nach Wiederherstellung des plangemäßen Zustands):

Diele (im Erdgeschoss), 2 Zimmer, Küche, Wannenbad, WC, Abstellraum, Flur.

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

| | |
|------------------------|--|
| Konstruktionsart: | konventionelle Massivbauweise |
| Fundamente: | Streifenfundamente aus Stampfbeton oder Ziegelsteinen sowie konstruktive Bodenplatte (bauart- und baujahresgemäß sowie gemäß augenscheinlichen Feststellungen unterstellt) |
| Keller: | Mauerwerk, Ziegelmauerwerk |
| Umfassungswände: | einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung |
| Geschossdecken: | Holzbalken- und vereinzelt Stahlbetonkonstruktionen |
| Treppen: | Es ist eine einfache Stahlaußentreppe, rückwärtig des Gebäudes, vorhanden. Die Anlage ist baurechtlich nicht nachgewiesen. Eine ursprünglich im Flurbereich des Erdgeschosses vorhandene Geschosstreppe wurde entfernt. Für die hiesige Wertermittlung wird unterstellt, dass der genehmigte Bestand / Zustand wiederhergestellt wird. <u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Stahl |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt |
| Dach: | <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach |

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachraum vollständig ausgebaut;

Dachflächen werden als vollständig
(fiktiv)baualtersüblich und zweckentsprechend
gedämmt unterstellt.

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an
das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: einfache Ausstattung;
je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe;
je Raum eine bis mehrere Steckdosen;
einfache Beleuchtungskörper, einfache
Fernmelde- und informationstechnische
Anlagen, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-
Schutzschalter

Heizung: Zentralheizung, mit Ölbrennstoff, Baujahr 2004;
Niedertemperatur-Heizkessel; Thermostat-
Regelung; Stahlradiatoren, Flachheizkörper, mit
Thermostatventilen

Lüftung: soweit erkennbar keine besonderen
Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung);
mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung
als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) in
innenliegenden Bad/WC

Warmwasserversorgung: soweit augenscheinlich erkennbar ausschließlich
dezentral Durchlauferhitzer (Elektro)

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

Obwohl Gebäudestandards ggf. wirtschaftlich bzw. zeitgeschmacklich überholt sind, wird auf fiktiv unterstellte Modernisierungsmaßnahmen in diesem Zusammenhang ausdrücklich verzichtet, insofern Ausstattung und technische Einrichtungen funktionsfähig sind.

Mit Verweis auf die aussagekräftige Fotodokumentation in den Anlagen dieses Gutachtens wird an dieser Stelle auf eine differenzierte textliche Beschreibung der Flächenbeläge verzichtet, da die vorhandene Ausstattung gänzlich zu modernisieren ist.

Bodenbeläge:

Sämtliche Ausstattungen sind als einfache bis tlw. mittlere Qualität und Ausführung zu beschreiben.

Die Imbiss-Pizzeria mit einem keramischen Fliesenboden ausgestattet; dieser besteht aus einfachen bis durchschnittlichen, mittelformatigen Fliesen in nutzungsspezifischer einfacher Qualität und Ausführung; das Einzelhandelsladenlokal ist tlw. mit einem kantholzgeständerten mit Spanplattenoberfläche und PVC-Oberbelag sowie tlw. mit rohen bzw. PVC-bedeckten Estrichflächen ausgestattet; die Wohnung im Dachgeschoss verfügt überwiegend überwiegend über durchschnittliche Laminat- bzw. Vinyllaminatbeläge in ebensolcher handwerklicher Ausführung; davon abweichend ist das Wannenbad mit einfachen bis durchschnittlichen keramischen Fliesen ausgestattet; der jüngere Kellerbereich (mit Ölheizung/Lager) verfügt über Betonestrich, der historische Gewölbekeller soweit erkennbar über einen Lehm Boden; die Außenfreiflächen insgesamt Verkehrsflächen befestigt mit einfachem Betonverbundpflaster.

Wandbekleidungen:

Überwiegend glatter, einfacher Gipsputzbelag mit / ohne einfachen Tapeten, im Vorbereitungsbereich der Pizzeria-Gewerbeeinheit teilflächenartig bzw. halbhoch / deckenhoch ausgeführte einfache / übliche Fliesenbeläge aus klein- bis mittelformatigen quadratischen Wandfliesen, helle Dekore; tlw. auch Kunststoffpaneelbekleidung, gleichartige Ausstattung auch in der

| | |
|--------------------------|--|
| Deckenbekleidungen: | Dachgeschosswohneinheit; Decke überwiegend glatt verputzt bzw. verkleidet mit Gipskartonplatten mit / ohne einfachen, üblichen bis durchschnittlichen Tapeten und Anstrich, tlw. auch Kunststoffpaneelbekleidung, Holzverkleidung bzw. OSB-Platten-Bekleidungen; insbesondere im Wohnbereich erhöhter Anteil an Kunststoffpaneel- bzw. Holzbekleidungen |
| Fenster: | Einfachfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; übliche / einfache Beschläge; keine Rollläden |
| Türen: | <u>Eingangstür:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> (sehr) einfache, glatte furnierte / folierte Türblätter (Spanholz/Sperrholztüren); einfache Schlösser und Beschläge; einfache Folien- bzw. Furnierzargen |
| sanitäre Installation: | Es ist eine qualitativ und quantitativ einfache bis durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz in ausreichender Menge vorhanden; die Wohneinheit im Dachgeschoss ist ausgestattet mit einem sehr einfachen Wannenbad: ausgestattet mit einfachen weißen Sanitärobjekten bestehend aus eingebauter Stahlemaillewanne, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten sowie üblichem keramischem Waschbecken. Die Gewerbeeinheiten verfügen jeweils über ein sehr einfaches WC, ausgestattet mit Stand-WC sowie keramischem Handwaschbecken. Ein weiteres WC im Anbaubereich (Dachgeschoss) wird aufgrund des unterstellten Rückbaus nicht nachgewiesener Gebäudeteile nicht berücksichtigt. |
| besondere Einrichtungen: | Es sind keine wertbeeinflussenden besonderen Einrichtungen i. S. d. ImmoWertV 21 zu berücksichtigen. |
| Küchenausstattung: | Es sind einfache (Gewerbeküchen-)Einbauten im Bereich der Imbiss-Gewerbeeinheit vorhanden, diese sind nicht in der Wertermittlung enthalten; sie stellen ferner keinen verwertbaren Wert i.S. von Zubehör bzw. |

fester Grundstücksbestandteile dar. Im Bereich der rechtsseitigen Gewerbeeinheit sind keinerlei verwertbare Einbauten / Zubehörteile vorhanden; es wird ferner darauf hingewiesen, dass Inventar / Küchenmöblierung 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:

Augenscheinlich sowie gemäß Angaben der Eigentümer wurden zahlreiche und umfangreiche Bauschäden / Baumängel festgestellt (die nachfolgende Aufzählung erhebt keinen Anspruch an Vollständigkeit):

- baulich illegale Bauteile / Gebäudeteile
- stellenweise und flächendeckende Feuchteschäden im Keller- und Erdgeschoss, Sohlen-, Wand- und Sockelbereich
- Holzfäulepilz im historischen Gewölbekellerbaubereich (mit großer Wahrscheinlichkeit „echter Hausschwamm“)
- Gebäuderisse (Setz- und Bewegungsrisse) in verschiedenen Bereichen (insbesondere Wand- und Fassadenbereiche)
- zahlreiche sonstige Kleinschäden-/Mängel (beschädigte Oberbeläge, Feuchteschäden u. v. m.)

Siehe hierzu korrespondierende Erläuterungen und Wertansätze bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen auf den Seiten 35, 36.

Hinweis: Das Objekt ist geprägt durch zahlreiche Bauschäden, insbesondere ist auf einen festgestellten Holzfäulepilz hinzuweisen, dessen Hauptfruchtkörper im Bereich der Tonnengewölbedecke des historischen Gewölbekellers unterhalb der rechtsseitigen Ladeneinheit erkennbar ist. Da in diesem Kellerbereich kein Substrat vorzufinden ist, muss davon ausgegangen werden, dass der Schwamm das Substrat in anderen Bereichen vorfindet. In diesem Zusammenhang ist auf den geständerten Holzfußboden im Blumenladen hinzuweisen, der dem Pilz ausreichend Substrat

böte. Abschließende Feststellungen konnten in diesem Zusammenhang nicht erlangt werden, da die Bereiche / Bauteile nicht zerstörungsfrei eingesehen werden konnten.

Ob es sich bei diesem Holzschwamm um einen „echten Hausschwamm“ handelt, ist ohne weiteres nicht festzustellen. Sämtliche Indizien (Farbe des Fruchtkörpers, Tränenbildung am Fruchtkörper, dunkelbraunes starkfaseriges Strangmycel, typisches Luftmycel, sichtbare Sporenanhäufung und vieles mehr deuten jedoch vornehmlich auf einen „Echten Hausschwamm“ hin.

Ungeachtet exakter Identifikation handelt es sich bei einem Schwamm um einen holzabbauenden Pilz, der auch Mauerwerk durchwächst und statisch beeinflussen kann (z. B. im Falle des Echten Hausschwamms oder braunen Kellerschwamms).

Aus diesem Grund muss in jedem Fall für den Gewölbekeller sowie die umliegenden Bereiche eine ausreichende fachgerechte Sanierung unterstellt werden.

Dies geht mit der Entfernung sämtlicher befallener Strukturen (Holzbauteile / Mauerwerk) und darüber hinaus mit der Sanierung eines Sicherheitsbereichs zu den direkt befallenen Flächen einher.

Ggf. ist ein Austausch des Tonnengewölbes / Ersatz durch eine Betondeckenkonstruktion notwendig.

Siehe hierzu auch Erläuterungen und Wertansätze bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen auf Seiten 35/36.

Grundrisse / Raumensemble: bedingt zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen: die nur bedingt wirtschaftliche Raumaufteilung der Wohnung im Dachgeschoss wird mittels Anpassung an der modellkonformen Miete berücksichtigt; die unterstellte Wiederherstellung des plangemäßen Zustands wird ebenfalls in die Ableitung einbezogen;

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|---------------------------|---|
| besondere Bauteile: | Kelleraußentreppe, Dachgauben, straßenseitig |
| Besonnung und Belichtung: | ausreichend |
| Allgemeinbeurteilung: | <p>Der bauliche Zustand erscheint substantiell noch ausreichend, jedoch muss ein besonderer Hinweis auf den im historischen Gewölbekeller (unterhalb der Gewerbeeinheit „Blumenladen“) vorhandenen Holzfäulepilz gegeben werden. Ob es sich bei diesem um einen „echten Hausschwamm“ handelt, kann an dieser Stelle nicht abschließend beantwortet werden. Ungeachtet exakter Identifizierung ist eine fachmännische und vollumfängliche Sanierung des Bereichs gemäß DIN 68800-4 durchzuführen. Ergänzend sind pilzwachstumsfördernde Holzbauteile zu entfernen/ersetzen sowie Ursachen erhöhter Feuchteinträge in das Gebäude zu beheben.</p> <p>Es wird eine großflächige fachgerechte Sanierung / Erneuerung des gesamten Bereichs unterstellt.</p> <p>Des Weiteren ist explizit darauf hinzuweisen, dass bei (Fortschreitung der) Durchwachsung der Gewölbekellerdecke ggf. mit Einsturzgefahr zu rechnen sein wird. Eine zeitnahe Sanierung ist daher angeraten.</p> <p>Für sonstige vorhandene Feuchteschäden (tlw. erhöhtes Ausmaß) wird eine nutzungsgerechte Instandsetzung / Sanierung inkl. aller Nebenarbeiten (Wiederherstellung) unterstellt.</p> <p>Des Weiteren besteht gemäß heutigem Zeitgeschmack ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf, welcher im Zuge der hier durchgeführten zustandsnahen Wertermittlungsmethode jedoch nicht fiktiv behoben wird (vgl. Ausführungen zu (fiktiven) Modernisierungen).</p> |

4.3 Anbaugebäude

zweigeschossig, konventionelle Massivbauweise;

Außenansicht: verputzt und überwiegend gestrichen, dem Hauptgebäude angepasst

Keller: nicht unterkellert;

Dachform: Pultdach;

Dachkonstruktion: einfache Holzkonstruktion mit Pappeindichtung, soweit erkennbar;

Fenster und sonstige Ausstattung: Siehe gebäudeübergreifende Beschreibung des Hauptgebäudes

4.4 Nebengebäude (rückwärtig gelegene Schuppen-/Kellerersatzgebäude)

einfache Lagernebengebäude, ehem. Ställe oder Schuppen, Kellerersatzräume;
Baujahr: unbekannt; es wird davon ausgegangen, dass die ursprüngliche Errichtung im gleichen Zeitraum wie das Hauptgebäude stattfand.

Bauart: konventionelle Massivbauweise;

Außenansicht: Ziegelsteinmauerwerk

Keller: teilunterkellert;

Dachform: Sattel- und Pultdach;

Dach aus: einfache Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, soweit erkennbar;

Tor: Stahlschwingtor;

Boden: einfach, Estrich / Beton;

Fenster: tlw. einfache Kunststofffenster mit Doppelverglasung, tlw. sehr einfache Holzfenster mit Einfachverglasung;

Ausstattungsmerkmale:

übliche einfache Bauart, unbeheizt, Ziegelmauerwerk mit Anstrich, einfacher Verputz, sichtbare Deckenkonstruktionen, Putzträgerlattung, Putz dort tlw. großflächig abgelöst, zahlreiche Feuchteschäden mechanisch be- und entlüftet, sehr einfache Aufputzelektrifizierung;

Besonderheiten:

Die Gebäude konnten nur tlw. von innen besichtigt werden. Die Nebengebäude erscheinen für sehr einfache Lagerzwecke als Kellerersatzräume noch nutzbar; es werden keine (Miet-)Werte in Ansatz gebracht, da sich Nutzwert und Bewirtschaftungskosten gemäß ihres Zustands zum Stichtag egalisieren.

4.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Freiflächen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus nebst Nebengebäuden bebaute Grundstück in 41542 Dormagen-Nievenheim, Hindenburgstraße 13 zum Wertermittlungstichtag 11.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | | |
|------------------|--------------|------------------|--------------------|--|
| Nievenheim | 2376A | 2 | | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche | |
| Nievenheim | 7 | 267 | 340 m ² | |

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Ertragswertermittlung

>Vorgenanntes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

5.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.4.1 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.

5.4.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden i. d. R. ausschließlich als Renditeobjekt erworben.

Erforderliche Daten für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) stehen in ausreichender Qualität zur Verfügung.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird unmittelbar aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

5.5 Verkehrswertableitung

Eine Verkehrswertermittlung zielt stets auf die Umstände des nächsten Kauffalls.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein in umfangreichen Teilbereichen instandsetzungs-, sanierungs-, modernisierungs- und renovierungsbedürftiges Objekt, es sind d. W. Baumängel und Bauschäden festzustellen (u. a. umfangreiche Feuchteschäden in den Gebäudekellern, baulich nicht nachgewiesene Gebäudeteile / Bauteile etc.. Des Weiteren ist insbesondere auf einen vorhandenen sanierungsbedürftigen Holz-/Hausschwamm im Gewölbekellerbereich hinzuweisen.

Da ein etwaiger Käufer das Bewertungsobjekt bei Erwerb im Zusammenhang der Sanierungserfordernisse und einer wirtschaftlich sinnvollen Nachfolgenutzung zunächst wie zuvor erwähnt weiterentwickeln muss, wird er auf den vorläufig ermittelten (Verkehrs-)Wert **(188.000,-€)** unter Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten (Instandsetzung- und Sanierungs-, Modernisierungs- und Renovierungsbedarf mit schwer einschätzbaren Unwägbarkeiten) einen zusätzlichen Paket- und Entwicklungsabschlag in Ansatz bringen. Ferner ist ein merkantiler Minderwert im Zusammenhang mit dem zwar fiktiv sanierten Hausschwamm zu berücksichtigen, da für derartige Objekte stets eine signifikante Marktunsicherheit verbleibt.

In Summe wird für das fiktiv sanierte Objekt unter Berücksichtigung vorliegender Gebäudestruktur (tlw. konventionelle Massivbauweise, tlw. historische Ziegelsteinwände und damit verbundene fiktive Schwammsanierung) sowie weiterer notwendiger fiktiv Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein Paket- und Entwicklungsabschlag in Höhe von 20 % auf den vorläufig ermittelten Verkehrswert in Ansatz gebracht (Faktor= 0,80).

Daraus folgt: Verkehrswert= 188.000,- x 0,80 = 150.000,-€.

5.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.
Der Verkehrswert wird unmittelbar aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus nebst Nebengebäuden bebaute Grundstück in 41542 Dormagen-Nievenheim, Hindenburgstraße 13

| | | | |
|------------------|--------------|------------------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Nievenheim | 2376A | 2 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Nievenheim | 7 | 267 | 340 m ² |

wird zum Wertermittlungstichtag 11.07.2025 mit rd.

150.000 €

in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro

geschätzt.

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

Bedburg, den 17. Oktober 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 : DakkS-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 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 bestem 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 Wertermittlungstichtag 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

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" (Stand Oktober 2025) erstellt.

7 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: Grundrisse

Anlage 6: Planzeichnungen aus der historischen Bauakte

Anlage 7: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen

Anlage 8: Fotoübersichtsplan nur Außenaufnahmen

Anlage 9: Farbaufnahmen

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

Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 11.07.2025

Außenaufnahmen:



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks aus Nordwest



Bild 10: Umgebung / Nachbarbebauung / Lage des Objekts



Bild 11: Anliegerstraße / Umgebung in Richtung Ost



Bild 12: Anliegerstraße / Umgebung in Richtung Ost