

Uwe Singelstein

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

Uwe Singelstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

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

Holtroper Strasse 19
50181 Bedburg

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

41460 Neuss

Datum: 10.04.2025
Az.: **G-12-25-32 K 28/24**
Aktenzeichen des Amtsgerichts:
32 K 28/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück
in 41542 Dormagen-Nievenheim, Latoursgarten 11



Der **aufgrund nicht ermöglichter Objektinnenbesichtigung um einen Risikoabschlag von 5 % geminderte Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum Stichtag 28.03.2025 (Tag des 2. Ortstermins) ermittelt mit rd.

902.000 € (in Worten: neunhundertzweitausend 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, 285 m² groß, Normaleigentum, bebaut mit einem Einfamilienhaus, einseitig angebaut (Doppelhaushälfte), zweigeschossig, voll unterkellert, Satteldach, voll ausgebaut; nebst Garage (Übertiefe), eingeschossig, Flachdach, nicht unterkellert.

Das Einfamilienhaus ist aufgeteilt wie folgt:

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Wohnen / Essen / Küche / Diele, WC, Flur, Terrasse.

Wohnfläche im Erdgeschoss: ca. 66,0 m².

Obergeschoss:

Schlafzimmer, Ankleide, Galerie, Bad.

Wohnfläche im Obergeschoss: ca. 49,5 m².

Dachgeschoss:

2 Schlafzimmer, Bad, Flur, Loggia.

Wohnfläche im Dachgeschoss: ca. 47,5 m².

Wohnfläche gesamt: ca. 163,0 m².

Nutzfläche:

Kellergeschoss (Hobbyraum, HWR, Bad, Büro, Flur): ca. 60 m².

Garage: ca. 20 m²

Siehe auch Massenaufstellung (Anlage 6).

Baujahr: 2017, gemäß Folgerungen aus der Bauakte.

1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung

- Forderungsversteigerung, keine verfahrensspezifischen Besonderheiten
- Die aufstehenden baulichen Anlagen konnten nicht von innen besichtigt werden; da für die Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Objekt in nicht einsehbaren bzw. nicht besichtigten Bereichen Bauschäden / Baumängel / Modernisierungs- / Instandhaltungsstau / sonstige wertmindernde Besonderheiten aufweist, wird bei der Ermittlung des Verkehrswerts ein objektspezifischer Risikowertabschlag in Höhe von 5 % auf den Verkehrswert in Ansatz gebracht.
Dieser Wertabschlag berücksichtigt die objekt- und bewertungsspezifisch vorliegende Daten- und Aktengrundlage sowie den im Ortstermin gewonnenen Eindruck.

Sonstige Angaben zur den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:**

Es ist eine Baulast eingetragen (Verpflichtung, die Bebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grenzständig zu errichten). Die Verpflichtung wurde erfüllt, die Baulast ist dementsprechend obsolet und hat keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitragsfrei.
- **Wohnungsbindung:** Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden
- **Altlasten:** Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.
- **Grundwasserbetroffenheit:**
Für das Bewertungsobjekt ist gemäß Angaben des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz **nicht** von Betroffenheit auszugehen.
- **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 ggf. ein Gewerbe (Harms Invest UG; Ankauf, Vermietung und Verkauf von Immobilien) angemeldet.
- **Mietsituation:** Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag soweit bekannt eigengenutzt.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Deckblätter Inhaltsverzeichnis

1-4
5-6

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung.....	2
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....	2
1.2	Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung.....	2
2	Allgemeine Angaben.....	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Großräumige Lage.....	8
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
3.1.3	Sonstige Lagedetails.....	9
3.2	Gestalt und Form.....	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
3.4	Privatrechtliche Situation.....	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	12
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	14
4.2	Einfamilienhaus.....	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	15
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	15
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	17
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	17
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	18
4.3	Einzelgarage.....	19
4.4	Nebengebäude.....	19
4.5	Außenanlagen.....	19
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	20
5.1	Grundstücksdaten.....	20
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
5.3	Bodenwertermittlung.....	20
5.4	Sachwertermittlung.....	20
5.5	Ertragswertermittlung.....	20
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	21

5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	21
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	21
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	21
5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	22
5.7	Verkehrswertableitung.....	22
5.8	Verkehrswert.....	23
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	25
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	26
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	26
7	Verzeichnis der Anlagen.....	27
7.1	Anlage 8: Fotodokumentation zu den Ortsterminen am 21.02.2025 sowie 28.03.2025.....	28
7.1.1	Außenaufnahmen:.....	28

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus, einseitig angebaut (Doppelhaushälfte) und einer Einzelgarage
Objektadresse:	Latoursgarten 11 41542 Dormagen-Nievenheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nievenheim, Blatt 6456, lfd. Nr. 1.
Katasterangaben:	Gemarkung Nievenheim, Flur 9, Flurstück 737 (285 m²).

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Neuss vom 10.01.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	28.03.2025 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	28.03.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Es wurden zwei Ortsbesichtigungen verbunden mit dem jeweiligen Versuch einer Objektinnenbesichtigung durchgeführt. Zu beiden Ortsterminen am 21.02.2025 sowie 28.03.2025 wurden die Beteiligten durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt, da der Eigentümer den Zugang zum eingefriedeten Grundstücksbereich sowie zu den baulichen Anlagen nicht ermöglichte. Das Bewertungsobjekt sowie insbesondere die baulichen Anlagen konnten dementsprechend nicht von innen in Augenschein genommen werden. Hinweis: Da für die nachfolgende Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass an der Bewertungseinheit Mängel, Bauschäden sowie insbesondere ein erhöhter Modernisierungsbedarf

bestehen können, wird der zunächst ermittelte Verkehrswert mit einem auf der Grundlage des äußeren Zustands beruhenden Risikowertabschlag belegt.

Teilnehmer an den
Ortsterminen:

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 22.10.2024
- Grundbuchauszug vom 15.11.2024
- Auskunft über Denkmalschutz vom 01.04.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 23.10.2024
- Bauplanungsrechtliche Auskünfte vom 19.02.2025
- Wohnungsbindungsauskunft vom 27.01.2025
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 23.10.2024
- Auskünfte bzgl. Erschließungsbeiträge sowie Kanalkataster vom 30.01.2025
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses im Rhein-Kreis Neuss
- Geoport-Datenauskunft vom 01.04.2025
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht der Stadt Dormagen
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht NRW
- Planunterlagen aus der Bauakte der Stadtverwaltung Dormagen, vom 19.02.2025
- augenscheinliche Feststellungen während der Ortstermine am 21.02.2025 sowie 28.03.2025

Hinweis:

Die Auskünfte wurden tlw. im Rahmen eines Altverfahrens im Jahre 2024 eingeholt und insoweit notwendig/ggf. fermündlich aktualisiert.

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:	<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; 5 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 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche überwiegend aufgelockerte, Nutzungen; geschossige Bauweise vorhanden offene, I-II-
Beeinträchtigungen:	keine objekt- und lagespezifisch außergewöhnlichen objektartbeeinträchtigenden Immissionen erkennbar
Topografie:	eben; Garten mit Südwestausrichtung
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsgrundstück ist am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Nievenheim gelegen. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km, zur Kernstadt Dormagen ca. 6 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhaltestelle, Bushaltestelle) 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 gute Wohnlage zu beurteilen; als Geschäftslage ist die Lage nicht geeignet.

3.1.3 Sonstige Lagedetails¹

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 Trimmdichpfad. 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-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 Verkehrsverbünde 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 Friedenschule) 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

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

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.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

mittlere Grundstücksbreite:

ca. 9,5 m;

mittlere Grundstückstiefe:

ca. 30 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 285 m²;

Bemerkungen:

regelmäßige, rechteckige Grundstücksform.

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße; Straße mit geringem Anliegerverkehrsaufkommen

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonsteinpflaster; Gehweg einseitig vorhanden; Parkplätze/möglichkeiten in Form von öffentlichen Parkplätzen vorhanden.

Bewertungsrelevante Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung (soweit bekannt/erkennbar); Kanalanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Mauer, Zaun (soweit erkennbar)

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 (seit 1952) ca. 35,7 m +/- 0,3 m über N.N.

Die Kellersohle des Bewertungsobjekts liegt auf einer Höhe von ca. 38,5 m über N.N.; 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 23.10.2024 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 15.11.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Nievenheim, Blatt 6456 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht.

Etwaige sonstige Eintragungen sind bei dieser Wertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert erfolgt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind/sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Herschvermerke:

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

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Aktenlage und Auskunft der Stadtverwaltung sowie augenscheinlich nach Feststellungen 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 folgende Eintragung:

- der jeweilige Eigentümer des Grundstücks, Gemarkung Nievenheim, Flur 9, Flurst. 737, verpflichtet sich, gem. § 6 Abs. 1 Buchst. b BauO NRW aufgrund der auf dem Grundstück, Flur 9, Flurst. 736 - grenzständig geplanten Bebauung, die Bebauung entsprechend der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 456 auf seinem Grundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls grenzständig zu errichten.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht gemäß Online-Recherche 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. 456 „Nördlich der Bismarckstraße IV“ folgende Festsetzungen:

WR	= Reine Wohngebiete
II	= 2 Vollgeschosse (max.)
GRZ	= 0,4 (Grundflächenzahl)
GFZ	= 0,8 (Geschossflächenzahl)
o	= offene Bauweise
FH	= Firsthöhe, max. 9,50 m
TH	= Traufhöhe, max. 6,20 m
SH	= Sockelhöhe, max. 0,20 m
E+D	= nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Es sind Baugrenzen vorhanden.

Weitere textliche Festsetzungen sind zusätzlich zu beachten.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens (unter Berücksichtigung vorliegender Bauakten-/Objektunterlagen) durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und 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 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 Einfamilienhaus nebst Einzelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich ein Garageneinstellplatz.

Das Objekt ist zum Stichtag soweit bekannt durch den Eigentümer 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 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.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung konnte nicht abschließend geprüft werden, 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.

Der Eigentümer ermöglichte keine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen / der nicht einsehbaren Flächen des Grundstücks.

Als Konsequenz dessen konnten die baulichen Anlagen beim Ortstermin lediglich straßenseitig von außen besichtigt werden.

Sämtliche nachfolgenden beschreibenden Aussagen bezüglich baulicher Anlagen oder sonstiger Grundstücksmerkmale gründen auf augenscheinlichen Feststellungen während des Ortstermins, die von außerhalb des Grundstücks bzw. der baulichen Anlagen getroffen wurden bzw. auf Informationen, die der Bauakte entnommen werden konnten.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus, einseitig angebaut (Doppelhaushälfte), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, zweigeschossig, unterkellert, Satteldach voll ausgebaut

Baujahr: 2017 (gemäß Folgerungen aus der Bauakte).

Modernisierung: Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen wurden seit Errichtung der baulichen Anlagen soweit erkennbar nicht durchgeführt.

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 zum Gebäude ist 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:

Verblendung bestehend aus beigefarbenen / hellbraunen Vormauersteinen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(gemäß vorliegender Grundrissunterlagen, das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden)

Kellergeschoss:

Hobbyraum, HWR, Bad, Büro, Flur

Erdgeschoss:

Wohnen / Essen / Küche / Diele, WC, Flur, Terrasse

Obergeschoss:

Schlafzimmer, Ankleide, Galerie, Duschbad

Dachgeschoss:

2 Schlafzimmer, Duschbad, Flur, Loggia

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

Konstruktionsart:

konventionelle Massivbauweise

Fundamente:

Streifenfundamente / Betonbodenplatte
(gemäß Baubeschreibung)

Keller:

Mauerwerk, Hohlblocksteine /
Schwerbetonsteine

Umfassungswände:

zweischaliges Mauerwerk mit Kerndämmung

Geschossdecken:

Stahlbeton

Treppen:

Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird von einer objektüblichen Ausstattung ausgegangen.

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Aluminium, mit Seitenteil/Lichtausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach mit beidseitigen Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz
Dachform:
Satteldach
Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, vorbewittert; Dachraum vollständig ausgebaut; Dachflächen baualtersüblich nach Erfordernis gedämmt, 200 mm (gemäß Baubeschreibung)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden; es wird von einer zentralen Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ausgegangen

Abwasserinstallationen: Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden; es wird von einer Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz ausgegangen

Elektroinstallation: qualitative und quantitative Ausführung unbekannt, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objektartentsprechende altersübliche hochwertige Ausstattung unterstellt.

Heizung: das Bauteil konnte nicht besichtigt werden; nach augenscheinlichen Feststellungen und vorliegenden Aktenunterlagen wird eine Wärmeversorgung des Gebäudes mittels einer mit Gasbrennstoff betriebenen Zentralheizung sowie Fußbodenheizung unterstellt.

Lüftung: soweit erkennbar keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objekt- und bauartdurchschnittliche Ausstattung unterstellt.

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Der Eigentümer ermöglichte den Zugang zu den baulichen Anlagen nicht. Dementsprechend entfällt eine Innenbeschreibung der baulichen Anlagen.

Die Wertermittlung erfolgt nach äußerem Anschein des Objekts.

Da für die Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass Mängel, Schäden, Instandhaltungsschau und Modernisierungsbedarf am Objekt bestehen, wird auf das vorläufige Wertermittlungsergebnis ein Risikoabschlag in Ansatz gebracht.

Bodenbeläge, Wand- und
Deckenbekleidungen:

exakte (qualitative) Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objektartentsprechende zeitgemäße bessere Ausstattung unterstellt.

Fenster:

Einfachfenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung; übliche, bessere Beschläge; Fensterläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Naturstein (Angaben soweit von außen erkennbar)

Türen:

Eingangstür:

Alutür mit Lichtausschnitt; bzgl. der Innentüren ist die qualitative Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objektartentsprechende bessere / hochwertige Ausstattung unterstellt.

Sanitärausstattung:

qualitative Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, gemäß Planunterlagen ist das Gebäude mit je einem Duschbad im Keller-, Ober- und Dachgeschoss sowie einem WC im Erdgeschoss ausgestattet, dies entspricht quantitativ einer besseren / hochwertigen Ausstattung.

Weitere beschreibende Angaben können nicht getroffen werden, das Bauteil / Ausstattungsmerkmal konnte nicht besichtigt werden.

Besondere Einrichtungen:

Soweit erkennbar sind keine wertbeeinflussenden besonderen Einrichtungen i. S. d. ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

Küchenausstattung:

Es liegen keine Informationen über das Vorhandensein einer Einbauküche vor; sollte eine Einbauküche vorhanden sein, ist diese nicht in der Wertermittlung enthalten; es wird ferner darauf hingewiesen, dass die

Küchenmöblierung sowie das zugehörige Inventar in der Regel zur mobilen, d. h. mitnahmefähigen Ausstattung des Objekts gehört und gerade deshalb nicht in die Wertermittlung mit einbezogen wird. Auf eine Beschreibung der Einbauten wird ebenso verzichtet. Insbesondere wird diesbezüglich auf die durch das OLG Düsseldorf festgestellte landschaftliche Verkehrsanschauung in Nordrhein-Westfalen verwiesen, die den vor genannten Bewertungsgrundsatz belegt.

Bauschäden und Baumängel: Zu möglichen Bauschäden- bzw. mängeln können keine differenzierten Angaben gemacht werden, da das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte. Im einsehbaren Bereich waren keine wesentlichen Schäden und Mängel erkennbar; die Umstände werden im Rahmen eines verfahrensspezifischen Risikowertabschlags auf den ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, individuell, ansprechend.

wirtschaftliche
Wertminderungen: keine

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Terrasse, Dachaufbauten

Besonnung und Belichtung: soweit erkennbar überdurchschnittlich

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand erscheint gemäß augenscheinlichen Feststellungen substantiell gut und überdurchschnittlich gepflegt. Gemäß Eindrücken aus dem Ortstermin und in Verbindung mit vorliegenden Informationen aus der Hausakte wird trotz nicht ermöglichter Innenbesichtigung davon ausgegangen, dass das Objekt eine übliche Instandhaltung sowie Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen erfahren hat. Dem Baujahr und dem damit verbundenen verhältnismäßig geringen Baualter entsprechend wird für das Objekt von einem insgesamt guten Instandhaltungs- und Pflegezustand ausgegangen.

4.3 Einzelgarage

Einzelgarage;

Baujahr: 2017;

Bauart: konventionelle Massivbauweise;

Außenansicht: Verblendung, dem Wohnhaus angepasst;

Keller: nicht unterkellert;

Dachform: Pultdach;

Dach aus: Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, wie Wohngebäude;

Tor: Sektionaltor;

Boden: unbekannt, es wird eine üblicher objektart- und baualtersgemäßer Ausbauzustand (Estrich / Beton / Fliesen) unterstellt;

Fenster: rückwärtig Nebeneingangstür vorhanden (gemäß Bauakte / Baubeschreibung);

Ausstattungsmerkmale:

unbekannt, da das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte; es wird ein üblicher objektart- und baualtersgemäßer Ausbauzustand unterstellt.

Besonderheiten:

Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass sie üblich instandgehalten wurde.

Die Wertschätzung erfolgt auf der Basis eines gemäß äußerem Anschein unterstellten ordnungsgemäß instandgehaltenen stichtagsbezogenen Zustands.

4.4 Nebengebäude

Das Grundstück konnte gartenseitig nicht in Augenschein genommen werden. Es wird davon ausgegangen, dass weitere Nebengebäude mit Verkehrswerteinfluss nicht existieren.

4.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse (soweit gemäß Luftbild erkennbar / gemäß vorliegender Unterlagen), Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück in 41542 Dormagen-Nievenheim, Latoursgarten 11 zum Wertermittlungstichtag 28.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nievenheim	6456	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nievenheim	9	737	285 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.3 Bodenwertermittlung

5.4 Sachwertermittlung

5.5 Ertragswertermittlung

>Vorgenanntes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

Das Ertragswertverfahren wurde deshalb nachrangig mit entsprechender Gewichtung angewendet.

5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **962.000,00 €**
und
der **Ertragswert** mit rd. **885.000,00 €**
ermittelt.

5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt mit untergeordneten Renditeaspekten.

Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,2 (a) beigemessen.

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

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,2 (a) \times 1,0 (b) = 0,2$

und

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

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

$[962.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 885.000,00 \text{ €} \times 0,2] \div 1,2 = \text{rd. } 949.000,00 \text{ €}.$

5.7 Verkehrswertableitung

Da das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnten, wird auf den ermittelten Verkehrswert **(949.000,-€)** 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 **949.000,- € x 0,95 = rd. 902.000,-€.**

5.8 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert und nachrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **962.000,- €** ermittelt.

Der ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **885.000,- €**.

Da die baulichen Anlagen nicht von innen besichtigt werden konnten, wird auf den ermittelten Verkehrswert **(949.000,-€)** 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 **949.000,- € x 0,95 = rd. 902.000,-€**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück in 41542 Dormagen, Latoursgarten 11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nievenheim	6456	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nievenheim	9	737	285 m²

wird zum Wertermittlungstichtag 28.03.2025 mit rd.

902.000 €

in Worten: neunhundertzweitausend Euro

geschätzt.

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

Bedburg, den 10. April 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

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. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

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 Bewertungstichtag 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 völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 / Ukraine Krise auf die regionalen Immobilienmärkte haben werden, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen.

Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungstichtag 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

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV21:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

DIN 277, Ausgabe Juni 1987

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

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, 36.24.2.0" (Stand Dezember 2024, Lizenznehmer Singelstein) 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: Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Anlage 6: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen

Anlage 7: Fotoübersichtsplan nur Außenaufnahmen

Anlage 8: Farbaufnahmen

Anlage 9: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

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

7.1 Anlage 8: Fotodokumentation zu den Ortsterminen am 21.02.2025 sowie 28.03.2025

7.1.1 Außenaufnahmen:



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus Nordost



Bild 2: Giebelansicht des Einfamilienhauses



Bild 3: Detailansicht der Garage



Bild 4: Blick in die Anliegerstraße in Richtung Südost



Bild 5: Blick in die Anliegerstraße in Richtung Nordwest