

Verkehrswertgutachten § 194 BauGB

Bewertungsobjekt

Grundstück in Neuss,
bebaut mit einer Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus
und einer Garage



PLZ, Ort 41462 Neuss

Straße Porschestr. 8

Auftraggeber Amtsgericht Neuss
Zwangsversteigerung
Breite Str. 48
41460 Neuss

Aktenzeichen 32 K 30/24

Wertermittlungstichtag 6. Mai 2025

Verkehrswert 368.000 EUR

INTERNETVERSION

Die vollständige Ausfertigung einschließlich Anlagen des Gutachtens (40 Seiten) können Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Neuss einsehen.
Az. 25-000016

Inhaltsverzeichnis

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	3
2 Allgemeines	4
2.1 Ansichten des Bewertungsobjekts am 06.05.2025	7
2.2 Kartenausschnitte	8
3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale	10
3.1 Marktbeschreibung	10
3.2 Lagebeschreibung	11
3.3 Rechtliche Gegebenheiten	14
3.4 Bauliche Anlagen	16
3.4.1 Beschreibung Wohnhaus	17
3.4.2 Beschreibung Garage	18
3.4.3 Außenanlagen und Sonstige Anlagen	18
3.4.4 Zubehör	18
3.4.5 Unterhaltungsrückstände	19
3.4.6 Allgemeinbeurteilung	19
3.4.7 Gebäudezeichnungen und Flächen	20
3.4.8 Innenansichten am 06.05.2025	23
3.5 Sonstiges	23
4 Wertermittlung	24
4.1 Zur Verfahrenswahl	24
4.2 Bodenwertermittlung	25
4.3 Sachwertverfahren	26
4.3.1 Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	27
4.3.2 Alterswertminderungsfaktor	27
4.3.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	28
4.3.4 Objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung)	28
4.3.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	29
4.4 Plausibilisierung anhand eines Immobilienrichtwertes	30
4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
4.6 Gegenüberstellung der Ergebnisse	31
5 Verkehrswert	32
6 Anlagen	33
6.1 Grundbuchauszug Blatt 10066 (auszugsweise)	33
6.2 Ermittlung Wohnfläche	33
6.3 Ermittlung Bruttogrundfläche	33

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungstichtag	06.05.2025
Qualitätstichtag	06.05.2025
Ortstermin	06.05.2025
Baujahr Wohnhaus ca.	1958
Baujahr Garage ca.	1963
Nutzung	Wohnen/ Garage
Bruttogrundfläche Wohnhaus	287 m ²
Bruttogrundfläche Garage	17 m ²
Wohnfläche rd.	132 m ²
Anzahl Garage	1

Grundstücksgröße gesamt	545 m ²
Bodenwert	600 EUR/ m ²
Bodenwert	327.000 EUR
Durchschnittliche Herstellungskosten Wohnhaus	397.782 EUR
Durchschnittliche Herstellungskosten Garage	15.436 EUR
Alterswertminderungsfaktor Wohnhaus	0,2500
Alterswertminderungsfaktor Garage	0,3333
Vorläufiger Sachwert Wohnhaus und Garage	435.775 EUR
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,88
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	383.482 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	2.910 EUR/ m ²
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Risikoabschlag	-5.300 EUR
Wertabschlag Unterhaltungsrückstand	-5.000 EUR
Wertabschlag Austauschpflicht Heizungsanlage	-5.000 EUR
Sachwert gerundet	368.000 EUR
Verkehrswert	368.000 EUR

Wertermittlungsstichtag	Der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der 06.05.2025, der Tag der Ortsbesichtigung. Aus diesem Grunde werden die Wertverhältnisse zugrunde gelegt, welche das Bewertungsobjekt zum Stichtag besaß. Die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag werden berücksichtigt, indem die entsprechenden Wert- und Preisverhältnisse jeweils herangezogen werden. Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 12.06.2025 abgeschlossen.
Qualitätsstichtag	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Urheberrechtsschutz	Die Sachverständige behält an den von ihr erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Wertgutachten incl. aller sonstigen Anlagen (Berechnungen, Aufstellungen etc.) nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Für jede anderweitige Verwendung wird von der Sachverständigen keine Haftung übernommen.
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	<u>Unterlagen und Informationen vom Auftraggeber:</u> • Grundbuchauszug Blatt 10066 vom 11.02.2025 <u>Unterlagen und Informationen von der Sachverständigen beschafft:</u> • Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) vom 01.04.2025 • Auskünfte zum Bauplanungsrecht, Internetrecherche am 15.05.2025 • Auskunft zum Denkmalschutz, Internetrecherche am 15.05.2025 • Baulastenauskunft, Stadt Neuss vom 24.04.2025 • Altlastenauskunft, Rhein-Kreis Neuss vom 03.04.2025 • Auskunft zum Bodenordnungsverfahren/ Umlegungsverfahren der Stadt Neuss vom 02.04.2025 • Wohnungsbindungsankunft der Stadt Neuss vom 03.04.2025 • Bescheinigung über Erschießungsbeiträge, Stadt Neuss vom 06.06.2025 aus der Bauakte der Stadt Neuss am 03.06.2025: • Lageplan • Antrag auf Baugenehmigung vom 11.11.1957 • Bauschein Nr. 76/ 58 vom 28.05.1958 • Baubeschreibung vom 10.10.1957 • Rohbauabnahmeschein vom 04.02.1958 zu Bauschein Nr. 76/ 58 vom 28.05.1958 • Gebrauchsabnahmeschein vom 20.08.1959 zu Bauschein Nr. 76/ 58 vom 28.05.1959 • Grundrisse Keller-, Erd- und Dachgeschoss, Schnitt • Bauschein Nr. 27/ 63 vom 10.01.1963 Neubau einer Garage • Baubeschreibung Garage vom 30.10.1962 • Zeichnung Garage zum Baugesuch vom 30.10.1962 • Grundriss, Ansicht und Schnitt Garage • Schlussabnahmeschein Garage vom 20.01.1969 zu Bauschein Nr. 27/ 63 vom 10.01.1963 • Baugenehmigung Nr. 316/ 76 vom 04.03.1976 Änderung der Dachaufbauten • Beschreibung der vorgesehenen Fenstervergrößerungen Anlage zum Bauschein Nr. 316/ 76 vom 05.03.1976

- Schlussabnahmeschein vom 27.07.1977 zu Bauschein Nr. 316/ 76 vom 24.03.1976
- Auskünfte bzgl. Hochwasser- und Starkregengefährdung, on-geo GmbH, vom 08.05.2025
- Auskünfte bzgl. Lärmimmissionen, NRW Umweltdaten vor Ort, Internet-Recherche am 13.05.2025
- Auszüge Straßenkarte und Stadtplan, OpenStreetMap

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Wolfgang; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- Ralf Kröll, Andrea Hausmann, Andrea Rolf; Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; Werner Verlag, 5. Auflage, 2015
- Sprengnetter Immobilienbewertung - Arbeitsmaterialien, Sprengnetter GmbH, November 2024
- Grundstücksmarktbericht der Stadt Neuss 2025

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

2.1 Ansichten des Bewertungsobjekts am 06.05.2025



Vorderansicht



Giebelansicht



Rückansicht



Garten



Straßenansicht



Garage Vorderansicht



Garage Rückansicht

2.2 Kartenausschnitte

**Ausschnitt aus der
Regionalkarte und
dem Stadtplan**

Flurkarte (nicht maßstabgerecht)

Karten siehe Original des Gutachtens



Rhein-Kreis-Neuss
Katasteramt

Flurstück: 219
Flur: 62
Gemarkung: Neuss
Porschestraße 8, Neuss

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 01.04.2025



Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20 25 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im
Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG
NRW zulässig. Zuwiderhandlungen
werden nach § 27 VermKatG NRW
verfolgt.

3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale

3.1 Marktbeschreibung

Der Immobilienmarkt kommt nach einer längeren Durststrecke wieder in Bewegung. Die immer noch anhaltende Inflation, die derzeitigen Kapitalmarktzinsen und die weiterhin hohen Baukosten, werden sich auf den Immobilienmarkt auswirken, dies stets mit zeitlicher Verzögerung. Gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 kehren potenzielle Käufer wieder zurück, unterschiedliche Preisvorstellungen lassen sich wieder besser miteinander in Übereinstimmung bringen. Die Preise für Häuser und Wohnungen waren im ersten Halbjahr deutlich rückläufig, haben sich aber jüngst stabilisiert. Auch bei den Transaktionen war die Talsohle erreicht und das Geschehen nimmt allmählich wieder Fahrt auf. Aber die Notenbanken bleiben mit Blick auf die Inflation vorsichtig. Es ist davon auszugehen, dass weitere Leitzinssenkungen nur langsam und mit zeitlichem Abstand voneinander erfolgen werden.

Im IVD-Wohn-Preisspiegel wird die Entwicklung des Immobilienmarktes in ca. 450 Städten der Bundesrepublik erfasst. Während die Nachfrage wieder steigt, entwickelt sich das Immobilienangebot rückläufig. Insbesondere für den Teilmarkt Einfamilienhäuser fallen die Preise. In acht Großstädten ging das Angebot um über 20 Prozent zum Vorjahr zurück. Bei den Eigentumswohnungen ist in den TOP-14-Städten das Angebot zum Vorjahr teilweise um bis zu 20 % zurückgegangen.

Energieeffiziente Gebäude (Klasse A+B) sind eher preisstabil, während ineffizientere Gebäude (C-H) deutlich an Wert verlieren. Bei Investoren und Endnutzern verschiebt sich der Fokus von Lage hin zu einem stärkeren Augenmerk auf energetische Effizienz sowie Lage.

Die Preise für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser werden nach ihrem Wohnwert erfasst. Der Wohnwert setzt sich aus der Lagekomponente und der Qualitätskomponente zusammen. Die Lagekomponente berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, das Ausmaß der Durchgrünung des Gebietes und andererseits Beeinträchtigungen. Die Qualitätskomponente bezieht sich auf die architektonische Gestaltung, Ausstattung und den Modernisierungsgrad von Gebäude oder Wohnung.

In Neuss liegen gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 die Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem einfachen Wohnwert bei 345.000 EUR, mit einem mittleren Wohnwert bei 500.000 EUR, mit einem guten Wohnwert bei 670.000 EUR und mit einem sehr guten Wohnwert bei 1.150.000 EUR. Für Reihenhäuser liegen die Kaufpreise mit einem einfachen Wohnwert bei 280.000 EUR, mit einem mittleren Wohnwert bei 360.000 EUR und mit einem guten Wohnwert bei 400.000 EUR.

Der Gutachterausschuss der Stadt Neuss hat im Auswertungsjahr 2024 insgesamt 1.032 Kauffälle registriert, rd. 8 % mehr als im Vorjahr, jedoch bei Weitem ist nicht das Niveau der Vorjahre erreicht. Mit einem Gesamtumsatz von rund 494 Mio. EUR war im Jahr 2024 eine Umsatzsteigerung zum Vorjahr von rd. 35 % zu verzeichnen. Schwerpunkte der getätigten Verkäufe bildeten die Teilmärkte Wohnungs- und Teileigentum sowie die bebauten Grundstücke mit Anteilen von 48 % bzw. 44 %.

Quellen: IVD-Wohn-Preisspiegel 2024; Grundstücksmarktbericht der Stadt Neuss 2025

3.2 Lagebeschreibung

Makrolage

Der Rhein-Kreis-Neuss liegt im Westen des Bundeslands Nordrhein-Westfalen. Dort leben rd. 458.722 Einwohner auf einer Fläche von rd. 576 km². Das ergibt eine Einwohnerdichte von 796 Einwohner/ km². (www.rhein-kreis-neuss.de). In der Stadt Neuss leben 162.033 Einwohner auf einer Fläche 99,52 km²; die Bevölkerungsdichte liegt bei 1.628 Einwohner je km² (Stand 31.12.2023, www.neuss.de).

Neuss liegt am linken Niederrhein auf der gegenüberliegenden Rheinseite von Düsseldorf und ist als größte Stadt des Rhein-Kreises mit einem mittelstädtischen Eigenleben als Mittelzentrum einzustufen. Durch die Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf ist Neuss ein attraktiver Wohnort sowie Wirtschaftsstandort. Somit ist Neuss als Wohnort für viele Arbeitnehmer in Düsseldorf oft beliebt. Neuss verfügt über alle gängigen Schularten sowie Hochschulen. Die Wirtschaftsstruktur in Neuss ist sehr ähnlich zu der Struktur in Düsseldorf und mittlerweile eng verflochten. Somit ist auch der Immobilienmarkt enger miteinander verbunden und verschwimmt zu einem Markt (Plötz Immobilienführer). Die ehemals konkurrierenden Häfen in Neuss und Düsseldorf sind ebenso miteinander fusioniert worden. Dieser zeichnet sich als dritt größter Binnenhafen Deutschlands aus (Plötz Immobilienführer). Zudem sind wichtige überregionale Unternehmen in Neuss angesiedelt, wie zum Beispiel 3M Deutschland GmbH, Rheinland Versicherungs AG und Aluminium Norf.

Es konnten trotz schwerer Kriegsschäden historische Bausubstanzen verschiedener Epochen bewahrt werden. Das beherrschende Bauwerk der Innenstadt ist das St. Quirinus-Münster. Dies ist einer der wichtigsten Bauten der Spätromanik am Niederrhein (Plötz Immobilienführer). Neuss ist relativ dicht besiedelt, jedoch von Äckern, Wiesen, Feldern und Wäldern umgeben und bietet viel Raum für Erholung und Sport.

Die Bundesagentur für Arbeit gibt zum Stichtag 30.06.2024 für den Rhein-Kreis Neuss insgesamt ca. 185.302 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte an. Davon pendeln 102.115 zur Arbeit in einen anderen Kreis/ Stadt. Gleichzeitig gibt es 80.029 Einpendler. Der Pendlersaldo liegt bei -22.086. Ihren Arbeitsort in der Region Rhein-Kreis Neuss haben damit 163.216 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

Gemäß Bevölkerungsvorausberechnung 2021 gibt es Prognosen der Bevölkerungsentwicklung von 2021 bis 2050. Es wird eine Verkleinerung der Bevölkerung um rd. 2 % prognostiziert. Die Bevölkerungsentwicklung des Rhein-Kreis-Neuss wird bis 2050 hingegen mit einem marginalen Wachstum von 1 % prognostiziert. Zum Vergleich: In Nordrhein-Westfalen wird eine Verkleinerung der Bevölkerung von rd. 2 % bis 2050 prognostiziert.

Die Bevölkerungsstruktur soll sich ebenfalls etwas verändern: Es sollen im Vergleich zu 2021 im Jahr 2050 mehr Männer und Frauen ab 45 Jahren leben. Die Anzahl der jüngeren Menschen soll sich nicht stark verändern.

Die allgemeine Kaufkraftkennziffer je Einwohner wird 2024 für die Stadt Neuss mit 103,5 ausgewiesen. Im Vergleich dazu beträgt sie für Deutschland 100,0, für Nordrhein-Westfalen 97,8 und für den Rhein-Kreis Neuss 111,0.

Die Arbeitslosenquote beläuft sich im April 2025 in Deutschland auf 6,3 %, im Rhein-Kreis Neuss auf 6,3 % und in der Stadt Neuss auf 8,0 %.

Quellen: Konjunktur und Statistik der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein, Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, www.stadt-neuss.de, Bundesagentur für Arbeit

Mikrolage

Stadtteillage	Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Vogelsang, einem im Nordwesten der Stadt gelegenen Stadtteil mit rd. 6.808 Einwohnern. Im Westen wird Vogelsang von der Autobahn A57 und im Norden von der A52 begrenzt.
Nähere Umgebung	Die Umgebungsbebauung zeichnet sich durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in freistehender, aber auch angebauter Bauweise aus. Der Stadtteil Vogelsang ist ein beliebtes Wohngebiet vor allem für Familien und weist größere Einfamilienhausgebiete auf. Die nahegelegene Erholungsanlage Jörne Meerke liegt im Süden und ist Teil eines Grünzuges, der sich durch die Stadt Neuss zieht.
Verkehrsanbindung	Neuss ist über die Bundesstraße B1 und B9 sowie über die Autobahnen A57 und A52 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A57 liegt rd. 1,7 km westlich (Luftlinie) bei der Anschlussstelle Holzbüttgen. Die Bushaltestelle Böhmerstraße befindet sich in fußläufiger Entfernung in rd. 100 m und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene Bahnstation Neuss in rd. 2,8 km. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 15,8 km zum IC(E)-Bahnhof Düsseldorf Hbf bzw. rd. 9,6 km zum internationalen Verkehrsflughafen Düsseldorf.
Parkplätze	Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt. Auf dem Grundstück befinden sich Parkmöglichkeiten vor der Garage.
Infrastruktur	Als Mittelzentrum profitiert Neuss von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1,0 km um das Bewertungsobjekt sind neben einem Lebensmittelmarkt (z.B. Edeka) auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Neuss über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Kindergärten, Grundschule, weiterführende Schulen liegen im Umkreis von rd. 0,3 bis 2,8 km und die Hochschule in einer Entfernung von rd. 8,1 km. Bedingt durch die Nähe zu Jörne Meerke und der Parkanlage Gut Dyckhof sowie zu Erholungsgebieten existieren sehr gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.
Hochwasser-gefährdung	Fortschreitender Klimawandel, zunehmende Durchschnittstemperatur unserer Atmosphäre, steigende Meeresspiegel und die Extremwetterlagen nehmen zu und folgen in zeitlich immer kürzeren Abständen. Hochwasser ist eines der am häufigsten auftretenden natürlichen Elementarschadenereignisse. Hauptursachen für die Verschärfung der Hochwasserabläufe sind die zunehmende Verstädterung, die Besiedlung hochwassergefährdeter Regionen sowie Eingriffe in Gewässer und den Wasserhaushalt. ZÜRS (Zonierungssystem für Überschwemmungen, Rückstau und Starkregen) ist ein Verfahren des GDV (Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft) und ermöglicht eine Klassifizierung der Hochwasserwahrscheinlichkeit über vier Gefährdungsklassen (GK), abhängig von der Hochwasserwahrscheinlichkeit. Demnach besteht für das Bewertungsgrundstück die Gefährdungsklasse 1. Es ist statistisch seltener als einmal in 200 Jahren mit Hochwasser zu rechnen. (Skala von „Gefährdungsklasse 1“ bis „Gefährdungsklasse 4“)

Starkregengefährdung Von Starkregen spricht man, wenn große Niederschlagsmengen in einem bestimmten Zeitabschnitt niedergehen.

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der „Starkregen-Gefährdungsklasse“ „stark“ (Skala von „sehr stark“ bis „sehr gering“).

(Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017 Karten-
grundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand 2022 (CC
BY-SA 2.))

Bodenbeschaffenheit Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerung) wurde im Rahmen des Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Grundwasser In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Es wird davon ausgegangen, dass keine Betroffenheit des Grundstücks bezüglich Grundwasser besteht. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Immissionen Gem. im Internet veröffentlichter Informationen des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zu vorhandenen Lärmquellen*, ist das Bewertungsobjekt durch Lärmimmissionen der Straße sowie des Flugverkehrs beeinträchtigt. Lärmimmissionen sind gemäß 24h-Pegel in einer Spanne zwischen 55 bis 59 dB(A) vorhanden.

*(Quelle: www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de)

Anschlüsse Es sind Anschlüsse an Gas, Wasser, Kanal und Strom vorhanden.

Erschließung Der Eingang zum Wohnhaus erfolgt über die Porschestraße.

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

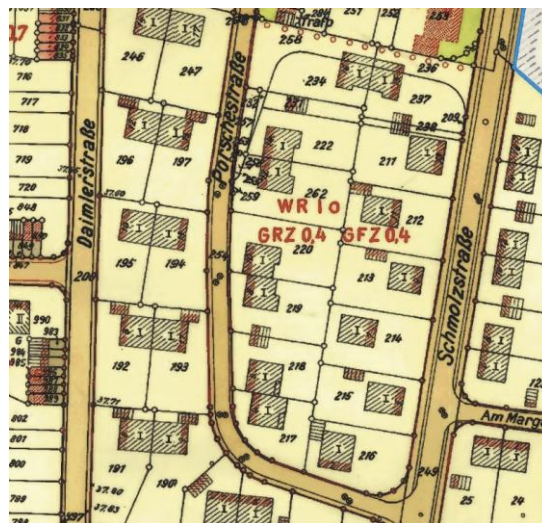
- gute Mikrolage
- gute Makrolage
- Wohnlageklasse 4 gemäß Qualifizierung des Gutachterausschuss (Wohnlageklassen 1-8)
- im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Düsseldorf
- gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- Lärmimmissionen durch Straßen- sowie Flugverkehr vorhanden
- Naherholungsgebiete in der Nähe

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- im Bodenwert

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch Abt. II	Im Zwangsversteigerungsverfahren findet § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV 2021 hinsichtlich der Grundstücksbelastungen bei der Wertermittlung des belasteten Grundstücks keine Anwendung, da der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln ist. Laut vorliegendem Grundbuchauszug vom 11.02.2025 ist in Abteilung II zum Wertermittlungstichtag folgende Eintragung vorhanden:
Abt. II lfd. Nr. 4	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Die Eintragung hat im Rahmen der Verkehrswertermittlung keine Relevanz.
Grundbuch Abt. III	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs eingetragen sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Vorkaufsrecht	Es liegen keine Informationen zu gesetzlichen Vorkaufsrechten vor. Es wird unterstellt, dass für das Bewertungsobjekt keine Vorkaufsrechte gelten.
Mietverträge	Das Bewertungsobjekt ist unvermietet. Die beiden Wohnungen werden innerhalb der Familie selbst genutzt.
Baurecht	Im Flächennutzungsplan der Stadt Neuss ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als Wohnbaufläche dargestellt. Das Bewertungsgrundstück liegt im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 Vogel-sang mit Rechtskraft vom 27.01.1968.



Somit erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nach dem Bebauungsplan Nr. 109. Wesentliche Festsetzungen sind: reines Wohngebiet (WR), Zahl der Vollgeschosse I, offene Bauweise, 0,4 Grundflächenzahl, 0,4 Geschossflächenzahl. Aufgrund der vorliegenden Grundrisse und Schnitte sowie der Baugenehmigungen Nr. 76/ 58 vom 28.05.1958, Nr. 27/ 63 vom 10.01.1963 und Nr. 316/ 76 vom 04.03.1976, wird die formelle und materielle Legalität unterstellt.

Geschossflächenzahl	Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist in § 20 Abs. 2 BauNVO definiert und gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter „Grundstücksfläche“ (i.S. des § 19 BauNVO) zulässig sind. Die planungsrechtliche Geschossflächenzahl wurde anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen grob mit rd. 0,2 ermittelt.
----------------------------	---

Baulasten	Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen, das sich auf das Grundstück beziehen muss und das sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen ergibt (§ 83 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW). Mit der Übernahme von Baulasten können Bauvorhaben genehmigt werden, die ohne Baulast unzulässig wären. Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Neuss vom 24.04.2025 wird mitgeteilt, dass auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten ruhen.
Überbau	Der Überbau gehört zu den nachbarrechtlichen Beschränkungen des Grundeigentums nach § 912 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). (1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat. (2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend. Die Grundstücksgrenzen wurden von der Sachverständigen nicht aufgemessen. Aufgrund der Darstellungen in der Flurkarte liegt kein Überbau vor.
Denkmalschutz	Gemäß Internetrecherche am 15.05.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Liste der Baudenkmäler der Stadt Neuss verzeichnet. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass auch keine Bodendenkmäler vorhanden sind.
Bodenordnungsverfahren	Gemäß Auskunft der Stadt Neuss vom 02.04.2025 wird bescheinigt, dass das Bewertungsgrundstück nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist/ keinem Umlegungsverfahren unterliegt.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft des Rhein-Kreis Neuss vom 03.04.2025 liegen für das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungsstichtag keine Eintragungen vor im Kataster über Altablagerungen und Altstandorte sowie über schädlichen Bodenveränderungen. Da keine sonstigen Hinweise vorliegen, wird für die Wertermittlung von einer Lastenfreiheit ausgegangen. Eigene Untersuchungen wurden nicht angestellt.
Wohnungsbindung	Gemäß Auskunft der Stadt Neuss vom 03.04.2025 wird bescheinigt, dass das Objekt keiner Wohnungsbindung unterliegt.
Abgabenrechtliche Situation	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Neuss vom 06.06.2025 wird bescheinigt, dass ein Erschließungsbeitrag für das Grundstück Gemarkung Neuss, Flur 62, Flurstück 219 sowie ein Kanalanschlussbeitrag nicht mehr zu entrichten sind. Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag über die oben benannten Beiträge hinaus noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsbeträge
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Ablösebeträge für Stellplätze

Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- Mietverträgenicht vorhanden
- Rechte und Lasten in Abt. IIwertneutral
- Baurechtim Ansatz des Bodenwertes
- Vorkaufsrechtunterstellt nicht vorhanden
- Baulastennicht vorhanden
- Denkmalschutznicht vorhanden
- Altlastennicht vorhanden
- Abgabenrechtliche Situation.....nicht vorhanden

3.4 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Der Sachverständigen wurde der Zutritt zum Grundstück ermöglicht. Die Dachgeschosswohnung und die Garage konnten nur straßenseitig in Augenschein genommen werden. Das Kellergeschoss, die Erdgeschosswohnung und der Garten konnten in vollem Umfang besichtigt werden.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadengutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls gesundheitsgefährdender Stoffe.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung der Anlagen fand nicht statt.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben in der Baubeschreibung oder Annahmen. Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaft von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich ausschließlich aus den Unterlagen und Auskünften.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen.

3.4.1 Beschreibung Wohnhaus

Art des Gebäudes	Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte)
Baujahr	ca. 1958
Konstruktionsart	massive Bauweise, Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss
Außenansicht	Mauerwerk mit Putz, Giebelseite Verblendstein
Besondere Bauteile	Kelleraußentreppe, Gauben
Dachform	Satteldach, Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Tonziegel
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Innenwände	tragende Wände aus Mauerwerk und nicht tragende Wände in Leichtbauweise
Hauseingang	Eingang mit zwei Stufen, einflügelige Haustür in Metall mit Lichtausschnitt
Fenster	<u>Kellergeschoss:</u> Stahlfenster mit Einfachverglasung <u>Erdgeschoss:</u> Holz-/ Metallfenster mit Einfachverglasung teils veraltete Zweifachverglasung, teils Holz-/ teils Kunststoffrollläden <u>Dachgeschoss:</u> nicht bekannt
Heizung	Gas-Zentralheizung (Fa. Junkers, Bj. ca. 1993)
Warmwasser	<u>Keller- und Erdgeschoss:</u> dezentral, Gastherme <u>Dachgeschoss:</u> nicht bekannt
Elektroinstallation	mittlere, baujahrestypische Ausstattung mit einem Lichtauslass je Raum und einigen Steckdosen
Sanitäre Installation	<u>Kellergeschoss:</u> Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss <u>Erdgeschoss:</u> Wannenbad, WC mit Druckspülung und Waschbecken <u>Dachgeschoss:</u> Bad gemäß Grundriss
Treppe	Kellertreppe: massive Treppe in Beton Geschosstreppe: Holztreppe mit PVC-Belag, Holzgeländer mit Holzhandlauf
Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Bodenbeläge	<u>Kellergeschoss:</u> Estrich <u>Erdgeschoss:</u> PVC, Textil, Fliesen <u>Dachgeschoss:</u> nicht bekannt
Wandbeläge	<u>Kellergeschoss:</u> Mauerwerk, Putz, Fliesen <u>Erdgeschoss:</u> Tapete, Putz, Fliesen <u>Dachgeschoss:</u> nicht bekannt

Deckenbeläge Kellergeschoss: Beton
 Erdgeschoss: Putz, Tapete
 Dachgeschoss: nicht bekannt

**Besondere
Einrichtungen** keine

3.4.2 Beschreibung Garage

Lage Garage, einseitig angebaut

Art Einzelgarage

Konstruktion Massivbauweise mit Flachdach

Baujahr ca. 1963

Außenansicht verlinkert

Tor Stahlschwingtor zur Straße, Holztür mit Lichtausschnitt zum Garten

**Fußboden/ Wände/
Decke** nicht bekannt

3.4.3 Außenanlagen und Sonstige Anlagen

Beschreibung • übliche Versorgungs- und Entwässerungsanlagen
 • Rasen und Bepflanzungen in einem verwilderten Zustand
 • gepflasterte Bereiche
 • Einfriedung zur Straße: niedriger Holzfence mit Tür und zweiflügeligem Tor zur Garage
 • Terrasse mit Fliesenbelag, Markise vorhanden

3.4.4 Zubehör

**Definition
BGB § 97** (1) Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.

(2) Die vorübergehende Benutzung einer Sache für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen begründet nicht die Zugehörigkeit. Die vorübergehende Trennung eines Zubehörs von der Hauptsache hebt die Zugehörigkeit nicht auf.

Vorbemerkung Was nach allgemeinem Verständnis (Verkehrsauffassung) als Zubehör angesehen wird, ist auch Zubehör im Rechtssinne. In Nordrhein-Westfalen wird eine Einbauküche aus Serienanfertigung nicht als Zubehör angesehen gemäß Rechtsprechung.

Zubehör Keller- und Erdgeschoss: nicht vorhanden
 Dachgeschoss: nicht bekannt; es wird unterstellt, dass kein Zubehör vorhanden ist

3.4.5 Unterhaltungsrückstände

Bauliche Anlagen

Es wird vorausgesetzt, dass die Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurden. Kleinere Mängel und Schäden sind im Ansatz der Normalherstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten. Darüber hinaus waren folgende Unterhaltungsrückstände ersichtlich:

- feuchtigkeitsbedingte Putzablösungen mit Ausblühungen im Bereich der Kelleraußenwand zur Kelleraußentreppe
- teils morsche Holzfenster
- teils überdurchschnittlich abgenutzter Bodenbelag in der Küche
- Hauseingangsschwelle lose

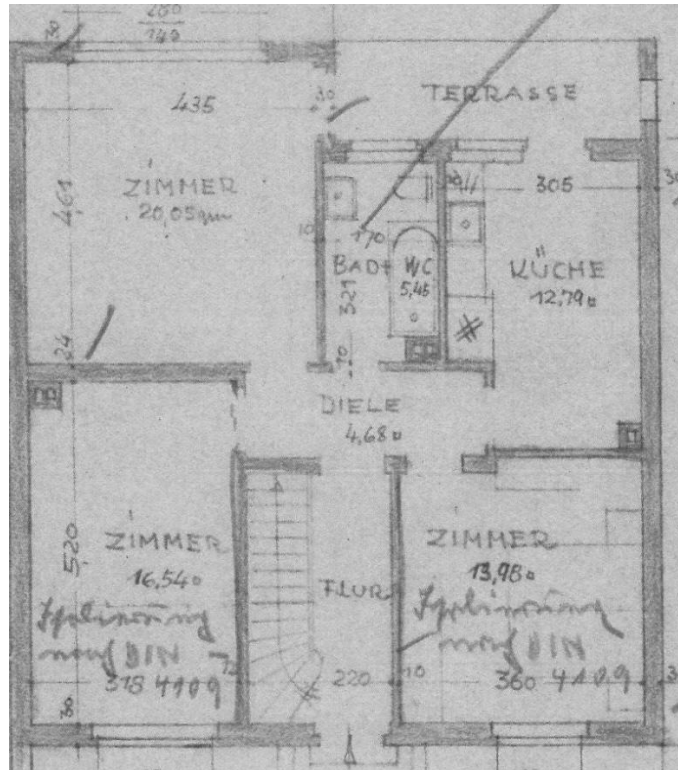
Baumängel und Bauschäden können sich auf den Wert von Immobilien auswirken. Auf die wirtschaftliche Wertminderung wird an späterer Stelle jeweils unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen eingegangen.

3.4.6 Allgemeinbeurteilung

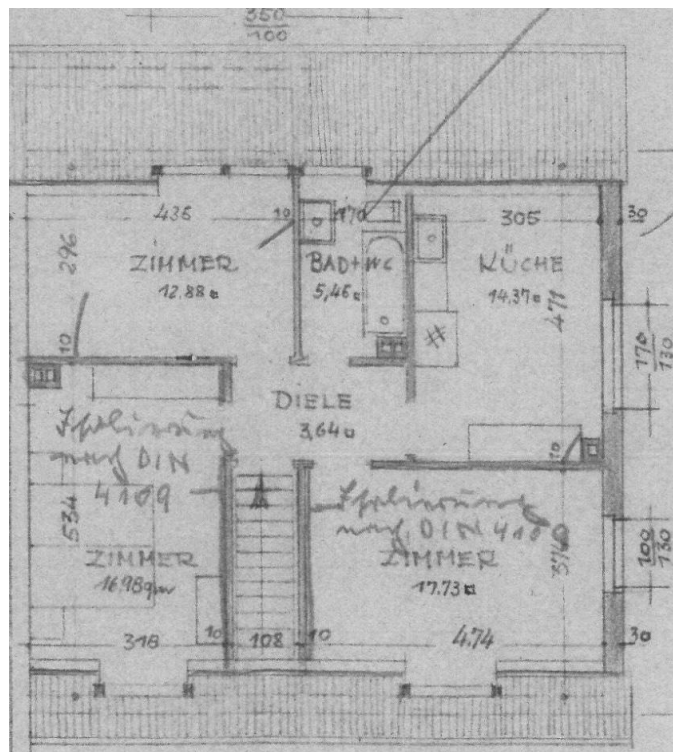
Fazit

- zweckmäßiger Grundriss
- vernachlässigter Unterhaltungszustand
- Die Heizung und die Elektroinstallation sind überaltert.
- Barrierefreiheit (gem. DIN 18040) ist nicht gegeben, da die Voraussetzungen nicht erfüllt sind (z.B. Erschließung der Geschosse über Treppen, Durchgangsbreite der Türen, Ausstattung der Bäder).

Erdgeschoss



Dachgeschoss



Brutto-Grundfläche

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

Die Brutto-Grundfläche wurde auf der Grundlage der vorhandenen Gebäudepläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit für das Wohnhaus mit rd. 287 m², für die Garage mit rd. 17 m² ermittelt. (s. Berechnungen in der Anlage)

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde im Erdgeschoss anhand der aufgenommenen Maße und im Dachgeschoss anhand eines Grundrisses in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit rd. 132 m² für das Wohnhaus ermittelt und plausibilisiert (s. Berechnungen in der Anlage).

Die Flächen dienen nur für diese Wertermittlung und können in den einzelnen Räumen sowie in der Summe vom Ergebnis eines detaillierten Aufmaßes abweichen. Das Gutachten ist ggf. bei einem abweichenden Ergebnis, das aus einem detaillierten Aufmaß resultiert, anzupassen.

3.4.8 Innenansichten am 06.05.2025

Kellergeschoss	siehe Original des Gutachtens
Erdgeschoss	siehe Original des Gutachtens
Dachgeschoss	siehe Original des Gutachtens

3.5 Sonstiges

Mobiliar	Es wird davon ausgegangen, dass in dem zu bewertenden Gebäude sich zum Zeitpunkt der Besichtigung das für ein Wohnhaus übliche Mobiliar befindet. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass eventuell zum Wertermittlungstichtag vorhandenes Mobiliar nicht mit bewertet wird.
Energetische Qualität	Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), zum 1. November 2020 in Kraft getreten und zum 01. Januar 2024 novelliert, löst drei ältere Richtlinien zur Energieeffizienz in Gebäuden ab und fasst sie zu einem Gesamtwerk zusammen. Das GEG ist Nachfolger der Energieeinsparverordnung. Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Die energetischen Mindestanforderungen an Neubauten sind etwas geringer als in der zuvor geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV). Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Beim Neubau gibt das GEG bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss.
Energieausweis	Für das Bewertungsobjekt liegt der Sachverständigen kein Energieausweis vor.
ESG	Die Nachhaltigkeitsaspekte „Umwelt, Soziales, Unternehmensführung“ oder englisch ESG (Environmental Social Governance) spielen zunehmend eine größere Rolle. Im Bereich der Immobilienbewertung liegt der Fokus auf den Umweltaspekten. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die im Energieausweis bzw. in Nachhaltigkeitszertifikaten dokumentierten Angaben sich auf die Immobilienwerte auswirken werden. Bei der stichtagsbezogenen Verkehrswertermittlung sind die Aspekte implizit in den Wertansätzen wie z.B. im Ansatz der Normalherstellungskosten, der Restnutzungsdauer und der Marktanpassung berücksichtigt.

4 Wertermittlung

4.1 Zur Verfahrenswahl

Vorbemerkung

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) mehrere Verfahren an:

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.

Vergleichswertverfahren

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen. Das Verfahren kann sowohl für unbebaute als auch für bebaute Grundstücke und bei Wohnungs- bzw. Teileigentum herangezogen werden.

Gemäß § 26 (1) ImmoWertV 2021 können bei bebauten Grundstücken neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Ertragswertverfahren

Bei Renditeobjekten, die zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden, erfolgt die Anwendung des Ertragswertverfahrens. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das Verfahren kommt z.B. zur Anwendung bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Gewerbeobjekten, sowie bei Betreiber und Managementimmobilien. In der Regel erfolgt die Verkehrswertermittlung auf der Grundlage des Allgemeinen Ertragswertverfahrens, wie es in der ImmoWertV normiert ist.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kann dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Baukosten für die Preisbildung ausschlaggebend sind. Das Sachwertverfahren ist substanzorientiert und basiert auf den Herstellungskosten. Es verführt zu der Annahme, dass die getätigten Investitionen auch einen entsprechenden Wert haben müssen, was häufig nicht der Fall ist.

Fazit

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebaut. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV 2021 vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

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

Zur Plausibilisierung wird der Vergleichswert des bebauten Grundstücks auf der Basis eines Immobilienrichtwerts (IRW) ermittelt. Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Es handelt sich nicht um das Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.2 Bodenwertermittlung

Vorbemerkung

Nach § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig durch Preisvergleich zu ermitteln. Dazu bieten sich zwei Verfahren an:

- der unmittelbare Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken und
- der mittelbare Preisvergleich mit geeigneten Bodenrichtwerten.

Grundlage des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen, aus denen der sog. Vergleichswert abgeleitet wird. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Es können zur Ermittlung des Bodenwerts auch geeignete Bodenrichtwerte i. S. des § 196 BauGB herangezogen werden. Die Heranziehung von Bodenrichtwerten wird auch als mittelbarer Preisvergleich genannt.

Die Bodenwertermittlung für das Bewertungsobjekt erfolgt gemäß dem Modell des Gutachterausschusses auf der Grundlage von Bodenrichtwerten.

Beschreibung des Grundstücks

Zuschnitt und Topographie:
(Länge, Breite gem. Flurkarte; Höhenpunkte gem. www.tim-online.nrw.de)

Hausgrundstück: Gestalt und Form:

- Zuschnitt: rechtwinkliges Trapez
- mittlere Tiefe: ca. 30,0
- mittlere Breite ca. 18,0 m
- Straßenfront: ca. 18,0 m
- Grundstückgröße: 545 m²
- Geländeniveau: eben
- Garten mit südöstlicher Ausrichtung

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat für den Bereich, in dem auch das Bewertungsgrundstück liegt, einen Bodenrichtwert von 580 EUR/ m² festgestellt. Dieser Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2025 bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

Lage und Wert

Gemeinde	Neuss
Postleitzahl	41462
Ortsteil	Vogelsang
Bodenrichtwertnummer	121007
Bodenrichtwert	580 EUR/ m²

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35

Dieser Bodenrichtwert dient als Grundlage zur Bodenwertermittlung.

Anpassungen

Abweichungen der Merkmale des Bewertungsgrundstücks von denen des Bodenrichtwertgrundstücks sind gemäß den Angaben des Gutachterausschusses zu berücksichtigen.

Aufgrund der vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstückstiefe erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses ein Aufschlag von 3 %.

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Ergebnis

Der Bodenwert wird wie folgt ermittelt:

	Bodenrichtwert	580 EUR/m ²
	Anpassungsfaktor	
x	Tiefe	1,03
	Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert rd.	600 EUR/m ²
x	Fläche	545 m ²
	Bodenwert	327.000 EUR

4.3 Sachwertverfahren

Vorgehensweise im Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

- Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- x Regionalfaktor
- x Alterswertminderungsfaktor
- = Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
- + Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
- + Bodenwert
- = Vorläufiger Sachwert (des Gebäudes und des Grundstücks)
- x Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor
- = Marktangepasster vorläufiger Sachwert
- +/- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

4.3.1 Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Vorbemerkung	Gemäß Modell des Gutachterausschusses sind die gewöhnlichen Herstellungskosten für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit unter Berücksichtigung der auf das Jahr 2010 bezogenen Normalherstellungskosten (NHK 2010) in Ansatz zu bringen. Die Kostenkennwerte beinhalten die Umsatzsteuer. Die beim Bau angefallenen Honorare für Architekten, Statiker, Makler und Gutachter, öffentliche Gebühren, Notar- und Gerichtsgebühren sowie Kosten der Zwischenfinanzierung und sonstige Nebenkosten bezeichnet man als Baunebenkosten. Sie gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes und sind in den NHK enthalten. Die besonderen Bauteile sind ebenfalls separat zu berücksichtigen (hier: Kelleraußentreppe).								
Gebäudestandard	Es wird zwischen verschiedenen Ausstattungsstandards unterschieden. Das Bewertungsobjekt ist zunächst auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung ist abhängig vom Stand der technischen Entwicklung, der Qualität der verwandten Baumaterialien und der Bauausführung sowie der energetischen Eigenschaften.								
Herstellungskosten	Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 Wohnhaus <table><tr><td>Gebäudetyp</td><td>2.01 Ein-/ Zweifamilienhaus, einseitig angebaut</td></tr><tr><td>Ausstattungsstufe</td><td>Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss 2,0</td></tr></table> Garage(n) <table><tr><td>Gebäudetyp</td><td>14.1 Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen,</td></tr><tr><td>Ausstattungsstufe</td><td>Garage: 4</td></tr></table>	Gebäudetyp	2.01 Ein-/ Zweifamilienhaus, einseitig angebaut	Ausstattungsstufe	Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss 2,0	Gebäudetyp	14.1 Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen,	Ausstattungsstufe	Garage: 4
Gebäudetyp	2.01 Ein-/ Zweifamilienhaus, einseitig angebaut								
Ausstattungsstufe	Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss 2,0								
Gebäudetyp	14.1 Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen,								
Ausstattungsstufe	Garage: 4								
Baupreisindex	Bei den oben angegebenen Normalherstellungskosten handelt es sich um durchschnittliche Werte für die gesamte Bundesrepublik Deutschland. Es muss noch berücksichtigt werden, dass die oben ermittelten Normalherstellungskosten sich auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.								
Regionalfaktor	Gemäß § 36 ImmoWertV 2021 sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor anzupassen. Gemäß Modell des örtlichen Gutachterausschusses wird kein Regionalfaktor berücksichtigt.								
Korrekturfaktor	Es wird ein Korrekturfaktor von 1,05 für Zweifamilienhäuser berücksichtigt.								

4.3.2 Alterswertminderungsfaktor

Vorbemerkung	Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.
---------------------	--

Alter	Das Wohnhaus wurde ca. 1958 bzw. die Garage ca. 1963 errichtet und sind zum Wertermittlungstichtag 67 bzw. die Garage 62 Jahre alt.
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	Im vorliegenden Fall erfolgt gemäß dem Modell des Gutachterausschusses ein Ansatz von 80 Jahren für das Wohnhaus und 60 Jahren für die Garage.
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können (vgl. § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Restnutzungsdauer. In diesem Fall erscheint die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Baujahrs, des Erhaltungszustands und des Modernisierungsgrads mit rd. 20 Jahren für Wohnhaus und Garage angemessen.
Alterswertminderungsfaktor	Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters linear berechnet. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer und wird hier mit 0,2500 für das Wohnhaus und 0,3333 für die Garage ermittelt.

4.3.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Bauliche Außenanlagen	Gemäß § 37 ImmoWertV 2021 ist der vorläufige Sachwert für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gesondert zu ermitteln, soweit sie wertbeeinflussend sind. Der Zeitwert für die baulichen Außenanlagen erscheint -entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses- mit einem pauschalen Ansatz von rd. 4 % des Sachwertes der baulichen Anlagen angemessen berücksichtigt.
Sonstige Anlagen	keine

4.3.4 Objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Vorbemerkung	Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über sogenannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren werden in der Regel vom Gutachterausschuss veröffentlicht.
---------------------	--

Marktanpassung im vorliegenden Fall

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein Grundstück in der Wohnlageklasse 4, bebaut mit einem Einfamilienhaus in mittlerer Ausstattung und einem Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert von rd. 40 %.

Unter Berücksichtigung des ermittelten, vorläufigen Sachwertes wird für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser ein Sachwertfaktor von 1,17 (interpoliert) ausgewiesen.

Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von der Norm des Sachwertfaktor-Objektes sind sachverständige Zu- und Abschläge anzubringen. Gemäß der veröffentlichten Umrechnungsfaktoren erfolgt wegen der Ausstattung ein Abschlag von 17 %, dem Bodenwertanteil ein Abschlag von 5 % und der Gebäudeart ein Abschlag von 5 %.

Der objektspezifische Sachwertfaktor ergibt sich somit zu rd. 0,88 ($1,17 \times 0,83 \times 0,95 \times 0,95$).

4.3.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

	Wohnhaus	Garage
Kostenkennwert NHK 2010	685 EUR/m ²	485 EUR/m ²
x Zuschlag Zweifamilienhaus	1,05 EUR/m ²	1
= Korrigierter Kostenkennwert NHK 2010	719 EUR/m ²	485 EUR/m ²
Besondere Bauteile	21 EUR/m ²	0 EUR/m ²
Zwischenwert	740 EUR/m ²	485 EUR/m ²
x Korrekturfaktor Baupreisindex 1. Quartal 2025	1,872	1,872
= Korrigierter Kostenkennwert	1.386 EUR/m ²	908 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche (BGF)	287 m ²	17 m ²
= Durchschnittliche Herstellungskosten	397.782 EUR	15.436 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,2500	0,3333
= Sachwert der baulichen Anlagen	99.446 EUR	5.145 EUR
Sachwert der baulichen Anlagen gesamt	104.591 EUR	
x Sachwert der baulichen Außenanlagen gem. Modell	4%	
= Sachwert der baulichen Außenanlagen	4.184 EUR	
+ Sachwert der sonstigen Anlagen	0 EUR	
= Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	108.775 EUR	
+ Bodenwert	327.000 EUR	
= Vorläufiger Sachwert	435.775 EUR	
Bodenwertanteil	75%	
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,88	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	383.482 EUR	
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	2.910 EUR/ m² Wohnfläche	

Ergebnis

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wurde mit 383.482 EUR ermittelt, was 2.910 EUR/ m² entspricht.

Vergleichsfaktoren

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Neuss werden Durchschnittswerte für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit Grundstücksgrößen von 250 m² bis 500 m² veröffentlicht.

Für die Baujahresklasse 1950-1974 liegt der Mittelwert bei 3.220 EUR/ m² Wfl. mit einer Spanne von 570 EUR/ m² (119 m² durchschnittliche Wohnfläche und 361 m² durchschnittliche Grundstücksgröße).

Der hier ermittelte Wert erscheint unter Berücksichtigung der Wohnlage, des Baujahres, des Modernisierungsgrades und der energetischen Situation plausibel.

4.4 Plausibilisierung anhand eines Immobilienrichtwertes

Vergleichspreis Einfamilienhaus

Nachfolgend wird der Vergleichswert des bebauten Grundstücks auf der Basis eines Immobilienrichtwerts (IRW) ermittelt. Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Es handelt sich nicht um das Vergleichsverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 aus Kaufpreisen lageorientiert als Durchschnittswerte abgeleitet.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Richtwert für den Teilmarkt Zweifamilienhäuser für den Bereich, in dem auch das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 3.900 EUR/ m² zum 01.01.2025 und ist anhand von im Grundstücksmarktbericht und in den örtlichen Fachinformationen veröffentlichten Umrechnungsfaktoren an die Merkmale des Bewertungsobjekts anzupassen.

Werte für Garagen sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen, sofern sie nicht bereits bei den wertbeeinflussenden Merkmalen berücksichtigt wurden.

Marktanpassung

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bei der Verwendung der zugrundeliegenden Daten berücksichtigt, so dass eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich ist.

Objektspezifisch angepasster Immobilienrichtwert

Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nicht um das Vergleichsverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 handelt.

Der für das Bewertungsobjekt marktangepasste vorläufige Vergleichswert wird wie folgt ermittelt:

Immobilienrichtwert Nr. 321003			3.900 EUR/m ²
Eigenschaft	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,950
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	1,000
Baujahr	1980	1958	0,897
Wohnfläche	135 m ²	132 m ²	1,000
Keller	vorhanden	vorhanden	1,000
Dachgeschoss	ausgebaut	ausgebaut	1,000
Anzahl der Geschosse	1	1	1,000
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen von Instandhaltung	nicht modernisiert	0,960
Ausstattungsklasse	mittel	einfach	0,860
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,000
Grundstücksgröße	350 m ²	545 m ²	1,069
Garage/ Stellplatz	Garage	Garage	1,000
Objektspezifisch angepasster Immobilienrichtwert rd.			2.933 EUR/m²
Wohnfläche			132 m ²
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			387.156 EUR

4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, die im bisherigen Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Hier ist noch folgender Aspekt zu berücksichtigen.

Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung von Teilbereichen können erhebliche Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand des Bewertungsobjektes auftreten, so dass hier ein Risikoabschlag in Höhe von rd. 5 % vom Sachwert der baulichen Anlagen angesetzt wird.

Der Risikoabschlag ermittelt sich wie folgt:

	Wohnhaus	Garage
Sachwert der baulichen Anlagen	99.446 EUR	5.145 EUR
Risikoabschlag	5%	5%
Risikoabschlag rd.	5.000 EUR	300 EUR

Der Abschlag beträgt insgesamt 5.300 EUR.

Unterhaltungsrückstände

Die Unterhaltungsrückstände wurden unter Punkt 3.4.5 des Gutachtens aufgeführt.

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

Eine Ursachenermittlung und ein Sanierungsvorschlag mit Kostenermittlung können nur von einem Fachgutachter erfolgen. Für die Wertermittlung wird ein pauschaler Wertabschlag von 5.000 EUR vorgenommen.

Es wird auf die Austauschpflicht der über 30 Jahre alten Heizungsanlage lt. GEG § 72 hingewiesen. Ein pauschaler Wertabschlag von 5.000 EUR wird als angemessen erachtet.

4.6 Gegenüberstellung der Ergebnisse

	Sachwert	Vergleichswert
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert	383.482 EUR	387.156 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Risikoabschlag	-5.300 EUR	-5.300 EUR
Wertabschlag Unterhaltungsrückstand	-5.000 EUR	-5.000 EUR
Wertabschlag Austauschpflicht	-5.000 EUR	-5.000 EUR
Verfahrenswert	368.182 EUR	371.856 EUR

5 Verkehrswert

Definition Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Herangezogenes Verfahren Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Sachwertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Das Ergebnis des Sachwertverfahrens wurde mittels Vergleichsfaktoren und anhand des Immobilienrichtwertes plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind nicht erforderlich.

Ergebnis Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird für die Zwangsversteigerung der Verkehrswert des Grundstücks, bebaut mit einem Wohnhaus und einer Garage in 41462 Neuss, Porschestraße 8 zum Wertermittlungstichtag 6. Mai 2025 wie folgt geschätzt:

368.000 EUR

(in Worten: dreihundertachtundsechzigtausend Euro)

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

Neuss, 16. Juni 2025



Monika Vetten-Junggeburth
Von der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

6 Anlagen

6.1 Grundbuchauszug Blatt [REDACTED] (auszugsweise)

siehe Original des Gutachtens

6.2 Ermittlung Wohnfläche

Die Berechnung erfolgt aus

auf der Grundlage von

- ☒ Fertigmaßen
- ☒ Rohbaumaßen
- ☐ Fertigmaßen
- ☐ wohnwertabhängig
- ☐ nach DIN 283
- ☐ nach DIN 277
- ☒ nach WoFIV
- ☐ nach II. BV

- ☒ örtlichem Aufmaß
- ☒ Bauzeichnungen
- ☐ örtlichem Aufmaß

siehe Original des Gutachtens

6.3 Ermittlung Bruttogrundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02

Die Berechnung erfolgt aus

auf der Grundlage von

- ☐ Fertigmaßen
- ☒ Rohbaumaßen
- ☐ Fertig- und Rohbaumaßen
- ☒ Bauzeichnungen
- ☐ TIM-online
- ☐ Innenaufmaß

siehe Original des Gutachtens