

## Verkehrswertgutachten § 194 BauGB

**Bewertungsobjekt** 152,91/ 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in Neuss, Gemarkung Norf, Flur ■■■, Flurstücke 3■■■■■■■■■■, Ahrstr. 1-11, Lahnstr. 1-3, Düsselstr. 5, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss einschl. Spitzboden des Hauses Ahrstr. 1, Nr. 71 des Aufteilungsplans



**Auftraggeber** Amtsgericht Neuss  
Zwangsversteigerungsgericht  
Breite Str. 48

41460 Neuss

**Aktenzeichen  
des Gerichts** 30 K 5/ 25

**Wertermittlungs-  
stichtag** 10.11.2025

**Verkehrswert** 165.000 EUR

### INTERNETVERSION

Die vollständige Ausfertigung einschließlich Anlagen des Gutachtens (41 Seiten) können Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Neuss einsehen.  
Az. 25-000039

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Zusammenstellung wesentlicher Daten .....</b>             | <b>3</b>  |
| <b>2 Allgemeines .....</b>                                     | <b>4</b>  |
| 2.1 Ansichten des Bewertungsobjekts .....                      | 8         |
| 2.2 Kartenausschnitte .....                                    | 9         |
| <b>3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale .....</b>               | <b>10</b> |
| 3.1 Marktbeschreibung .....                                    | 10        |
| 3.2 Lagebeschreibung .....                                     | 11        |
| 3.3 Rechtliche Gegebenheiten .....                             | 14        |
| 3.3.1 Besonderheiten Wohnungseigentum .....                    | 17        |
| 3.4 Bauliche Anlagen .....                                     | 17        |
| 3.4.1 Beschreibung des Gebäudes Ahrstr. 1 .....                | 18        |
| 3.4.2 Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 71 .....          | 19        |
| 3.4.3 Außenanlagen .....                                       | 19        |
| 3.4.4 Unterhaltungsrückstände .....                            | 19        |
| 3.4.5 Allgemeinbeurteilung .....                               | 20        |
| 3.4.6 Zubehör .....                                            | 20        |
| 3.4.7 Gebäudezeichnungen und Flächen .....                     | 21        |
| 3.4.8 Innenansichten .....                                     | 21        |
| 3.5 Sonstiges .....                                            | 22        |
| <b>4 Wertermittlung .....</b>                                  | <b>23</b> |
| 4.1 Zur Verfahrenswahl .....                                   | 23        |
| 4.2 Vergleichswertverfahren .....                              | 24        |
| 4.2.1 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert .....        | 26        |
| 4.3 Ertragswertverfahren .....                                 | 27        |
| 4.3.1 Bodenwertermittlung .....                                | 28        |
| 4.3.2 Rohertrag .....                                          | 29        |
| 4.3.3 Bewirtschaftungskosten .....                             | 29        |
| 4.3.5 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz ..... | 30        |
| 4.3.6 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert .....           | 31        |
| 4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....      | 32        |
| 4.5 Gegenüberstellung der ermittelten Werte .....              | 32        |
| <b>5 Verkehrswert .....</b>                                    | <b>33</b> |
| <b>6 Anlagen .....</b>                                         | <b>34</b> |
| 6.1 Wohnungsgrundbuch Blatt 6210 (auszugsweise) .....          | 34        |
| 6.2 Wohnfläche .....                                           | 34        |
| 6.3 Brutto-Grundfläche .....                                   | 34        |

## 1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

|                                                 |                            |
|-------------------------------------------------|----------------------------|
| Wertermittlungsstichtag                         | 10.11.2025                 |
| Qualitätsstichtag                               | 10.11.2025                 |
| Ortstermine                                     | 17.09./ 01.10./ 10.11.2025 |
| Baujahr ca.                                     | 1972                       |
| Aufstockung Dachgeschoss                        | 2006                       |
| Nutzung                                         | Wohnen/ PKW-Stellplatz     |
| Aufteilung nach Wohnungseigentumsgesetz         | 2006                       |
| Anzahl der Wohnungseigentume                    | 82                         |
| Anzahl der Teileigentümer                       | 85                         |
| <b>Wohnungseigentum Nr. 71</b>                  |                            |
| Lage der Wohnung                                | Dachgeschoss mitte         |
| Sondernutzungsrecht                             | PKW-Stellplatz Nr. 6       |
| Miteigentumsanteil                              | 152,91   10.000            |
| Wohnfläche rd.                                  | 90 m <sup>2</sup>          |
| Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert     | 170.100 EUR                |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | -5.000 EUR                 |
| Vergleichswert rd.                              | 165.000 EUR                |
| <b>Verkehrswert Wohnungseigentum rd.</b>        | <b>165.000 EUR</b>         |



Die Zuordnung von Sondernutzungsrechten an den im Lageplan mit den Nr. ST. 1 bis ST 17 bezeichneten PKW-Abstellplätzen ist vorbehalten, hier ST Nr.6.

**Wohnungseigentümer**

[REDACTED]

**Ortsbesichtigung**

Die ersten Ortsbesichtigungen fanden am 17.09.2025 und am 01.10.2025 statt. Hierbei handelte es sich um Außenbesichtigungen durch die Sachverständige, da der Zugang zur Wohnung nicht möglich war.

Die Innenbesichtigung fand am 10.11.2025 statt. Anwesend waren:

[REDACTED]

Wohnung und PKW-Stellplatz konnten in vollem Umfang besichtigt werden. Das Gemeinschaftseigentum konnte in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang besichtigt werden.

**Wertermittlungsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag ist der Stichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht; hier 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 30.12.2025 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 inkl. 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**

Unterlagen und Informationen vom Auftraggeber:

- Wohnungs-Grundbuch Blatt 6210 vom 25.04.2025
- Bewilligungen vom 25.07.2006 und 06.10.2006 (UR Nrn. 2452/ 2006 und 3301/ 2006, [REDACTED])
- Eintragungsbewilligung (beschränkt persönliche Dienstbarkeit, Transformatorstation) vom 01.08.1972
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.09.2006
- Berichtigungsantrag [REDACTED] vom 05.08.2024 zu Abt. II lfd. Nr. 1
- Kaufvertrag Ahrstr.-Lahnstr., UR Nr. 1118/2008 vom 07.04.2008

Unterlagen und Informationen von der Sachverständigen beschafft:

- Auszug dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) Rhein-Kreis Neuss vom 16.06.2025
- Anliegerbescheinigung, Stadt Neuss vom 28.08.2025
- Auskunft zur Wohnungsbindung, Stadt Neuss vom 18.06.2025
- Planungsrechtliche Auskunft, Internetrecherche vom 29.12.2025
- Auskunft zum Denkmalschutz, Internetrecherche am 29.12.2025
- Altlastenauskunft, Rhein-Kreis Neuss vom 16.06.2025
- Baulastauskunft, Stadt Neuss vom 01.07.2025
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 18.12.2025
- Auskünfte bzgl. Lärmimmissionen, NRW Umweltdaten vor Ort, Internet-Recherche am 29.12.2025
- Geoport-Researchpaket vom 22.12.2025
- Auszüge Übersichtskarte und Stadtplan, OpenStreetMap
- Angaben insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Person
- aus der Bauakte der Stadt Neuss:
  - Baugenehmigung 2400/ 70 zur Errichtung einer Häusergruppe mit 65 Wohnungen vom 24.01.1972 mit Baubeschreibung, Berechnungen der bebauten Fläche, der Wohnfläche, des umbauten Raums
  - Bauantrag zur Dachaufstockung und Erstellung von Doppelparker Garagen vom 26.09.1996 mit Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung, Lageplan
  - Nachtragsbaugenehmigung 368/96 vom 15.02.2001 zur Aufstockung eines Satteldaches auf 8 Mehrfamilienhäuser und Neubau von 10 Doppelparker Garagen
  - Bauaufsichtlich geprüfte Grundrisse (Dachgeschoss mit 4 Wohneinheiten und Dachspitze) zum Bauschein 368/96 vom 18.02.1997
  - Bauantrag (Bauherrenwechsel) zur Dachaufstockung und Erstellung von Doppelparker Garagen vom 26.06.2006 mit Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung, Lageplan
  - Baugenehmigung 1506/06 vom 07.09.2006 Wohngebäude mittlerer Höhe Ausbau Dachgeschoss, 65 WE in 82 WE, Errichtung von 17 Stellplätzen
  - Befreiungsbescheid vom 07.09.2006
  - Abweichungsbescheid vom 07.09.2006
  - Nachtragsbaugenehmigung vom 05.05.2011 (Brandschutz)
  - Bauaufsichtlich geprüfte Grundrisse aus Juli 2006 (Dachgeschoss mit 3 Wohneinheiten und Dachspitze) zum Bauschein 1506/06 vom 27.09.2006
  - Aufteilungspläne vom 26.06.2006
  - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.09.2006

Unterlagen von Herrn [REDACTED] zur Verfügung gestellt:

- Kurzexposé

Unterlagen von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt:

[REDACTED] Protokoll der Eigentümerversammlung vom 17.09.2025, [REDACTED]  
[REDACTED]

- Hausgeldabrechnung 2024
- Wirtschaftsplan 2025
- Energieausweis vom 18.01.2019

- Wesentliche Literatur**
- Kleiber, Wolfgang; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10., vollständig überarbeitete Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
  - Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Stand August 2025
  - Mietspiegel Stadt Neuss, Stand 1. Januar 2023
  - Grundstücksmarktbericht 2025 Stadt Neuss

**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
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

## 2.1 Ansichten des Bewertungsobjekts

**17.09.2025**

Straßenansichten



**10.11.2025**



Rückansicht



Ansicht Stellplatz

## **2.2 Kartenausschnitte**

**Ausschnitt aus der      Karten siehe Original des Gutachtens**  
**Regionalkarte und**  
**dem Stadtplan**

**Flurkarte** (Darstellung ist nicht maßstabgerecht)

**Karten siehe Original des Gutachtens**

### **3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale**

#### **3.1 Marktbeschreibung**

Der Immobilienmarkt ist 2024 wieder in Schwung gekommen nach einer Stagnation im Vorjahr, auch durch den leichten Abwärtstrend von Finanzierungszinsen. Die Anzahl der Kauffälle und die Umsätze sind bei Wohnimmobilien wieder gestiegen. Das Preisniveau bei Ein- und Zweifamilienhäusern steigt leicht an. Die Preise bei älteren Objekten, die energetisch nicht saniert sind, sind jedoch rückläufig.

Im IVD-Wohn-Preisspiegel wird die Entwicklung des Immobilienmarktes in ca. 450 Städten der Bundesrepublik erfasst. Grundlage für die Preisangaben bilden die im 1. Halbjahr erhobenen Marktpreise des Jahres 2024.

Vielerorts stiegen im Betrachtungszeitraum die Mieten stärker als die Kaufpreise. Die besonders in den Großstädten anziehenden Mieten begünstigen den Immobilienkauf. Der energetische Zustand wird als Entscheidungskriterium immer wichtiger.

Die Durchschnittsmiete für Wohnungen wird für die Stadt Neuss für Bestandsobjekte mit einfachem Wohnwert mit 7,00 EUR/ m<sup>2</sup>, mittlerem Wohnwert mit 9,35 EUR/ m<sup>2</sup>, mit gutem Wohnwert mit 11,15 EUR/ m<sup>2</sup> und mit sehr gutem Wohnwert mit 12,35 EUR/ m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Für Eigentumswohnungen (Bestandswohnungen) in Neuss werden vom IVD folgende Verkaufspreise ausgewiesen:

- 1.100 EUR/ m<sup>2</sup> bei einfachem Wohnwert
- 2.100 EUR/ m<sup>2</sup> bei mittlerem Wohnwert
- 2.750 EUR/ m<sup>2</sup> bei gutem Wohnwert
- 4.000 EUR/ m<sup>2</sup> bei sehr gutem Wohnwert

Der Gutachterausschuss der Stadt Neuss hat im Auswertungsjahr 2024 insgesamt 1.032 Kauffälle registriert - 75 mehr als im Vorjahr. Mit einem Gesamtumsatz von rund 494 Mio. EUR lag das Ergebnis um rd. 35 % über dem Vorjahresergebnis. Schwerpunkte der getätigten Transaktionen bilden die Teilmärkte Wohnungs- und Teileigentum sowie die bebauten Grundstücke.

Im Auswertungsjahr 2024 registrierte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Stadt Neuss insgesamt 372 Kauffälle im Teilmarkt der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum und damit rd. 4 Kauffälle mehr als im Vorjahr. Der Geldumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 6,5 % gestiegen.

Der mittlere Kaufpreis für eine Eigentumswohnung lag im Jahr 2024 bei rd. 2.800 EUR/ m<sup>2</sup> Wohnfläche.

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

## 3.2 Lagebeschreibung

### Makrolage

Die Kreisstadt Neuss liegt im Rhein-Kreis Neuss (Regierungsbezirk Düsseldorf) und befindet sich ca. 7 km südwestlich des Stadtzentrums der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf. Neuss trägt den Titel einer großen kreisangehörigen Stadt und beherbergt rd. 155.000 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Die Stadt ist weiterhin Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr, übernimmt innerhalb der Planungsregion Düsseldorf die Funktion eines Mittelzentrums und ist zudem Hochschulstandort. Darüber hinaus verläuft der Rhein östlich von Neuss.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Neuss insgesamt ca. 63.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 82.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 18.445 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 4.369 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Neuss wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Elektrotechnik & Elektronikindustrie, Verkehr & Logistik sowie von der Handelsindustrie geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Neuss bis zum Jahr 2050 ein leichtes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 2,0 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rhein-Kreis Neuss 6,5 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 8,0 % und Deutschland: 6,3 %, Stand: Juli 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 108,2 Punkten für den Rhein-Kreis Neuss, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Neuss als Wirtschaftsstandort mit sozioökonomischen Herausforderungen (Demographietyp 6) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Rhein-Kreis Neuss den 97. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Quellen: Konjunktur und Statistik der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein, Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, [www.stadt-neuss.de](http://www.stadt-neuss.de)

## **Mikrolage**

### **Stadtteillage**

Das Bewertungsobjekt liegt in Neuss-Derikum, im östlichen Bereich des im Süden von Neuss gelegenen Stadtteils „Norf“ mit 5.263 Einwohnern (Stand 01.01.2021, Quelle: Neuss.de). Dieser Stadtteil besteht aus zwei Bereichen: westlich der Bahnlinie liegt das eigentliche „Norf“, östlich davon „Derikum“. Das Zentrum von Neuss liegt in einer Entfernung von ca. 7 km.

### **Nähere Umgebung**

Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise aus. Im weiteren Umfeld befinden sich hauptsächlich zweigeschossige Einfamilienwohnhäuser. Direkt gegenüber liegt ein Kindergarten und eine Schule des Zweiten Bildungswegs. Ca. 250 m entfernt liegt das Gewerbegebiet Norf-Derikum.

### **Verkehrsanbindung**

Neuss ist verkehrsgünstig an den Autobahnen A52 (Roermond – Düsseldorf), A57 (E31) (Köln – Krefeld) und A 46 (Heinsberg- Wuppertal und weitere Teilstrecken) gelegen, die sich im Autobahnkreuz Kaarst kreuzen.

Der nächste Autobahnanschluss der A57 Neuss - Norf ist ca. 1 km und der Autobahnanschluss der A46 Neuss - Uedesheim ist ca. 3 km entfernt. Das Zentrum der Landeshauptstadt Düsseldorf ist ca. 13 km entfernt und ist in wenigen Minuten gut erreichbar.

Der Hauptbahnhof Neuss liegt an der Bahnstrecke Mönchengladbach-Düsseldorf und an der linksrheinischen Strecke Nijmegen-Krefeld-Neuss-Köln und ist in ca. 8 km, der S-Bahnhof Neuss-Norf in ca. 200 m zu Fuß erreichbar. Im öffentlichen Personennahverkehr ist Neuss mit zahlreichen Buslinien, mit S-Bahnen und U-Bahn dem Verkehrsbund Rheinruhr angeschlossen und mit den umliegenden Städten verbunden. Haltestellen der Busse befinden sich ebenfalls in der Nähe (ca. 250 m).

Der internationale Flughafen Düsseldorf ist ca. 14 km und der Hauptbahnhof Düsseldorf mit ICE-Anschluss ca. 15 km entfernt.

### **Parkplätze**

Parkmöglichkeiten befinden sich im öffentlichen Straßenraum. Das Bewertungsobjekt verfügt über einen zugehörigen PKW-Außen-Stellplatz.

### **Infrastruktur**

Mehrere Kindertagesstätten und zwei Grundschulen befinden sich direkt im Ortsteil, weiterführende Schulen teilweise in den Nachbarortsteilen sowie im Zentrum von Neuss. Die wichtigsten infrastrukturellen Einrichtungen, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Discounter, Gastronomie und Banken sind im Ortsteil vorhanden.

In Neuss besteht ein breites Kultur- und Freizeitangebot, sowie ein umfangreiches Sportangebot in vielen gängigen Sportarten (Fußball, Hockey, Tennis, Leichtathletik, Schwimmen, Reiten und Fitness), das von verschiedenen Vereinen bedient wird. In unmittelbarer Nähe verläuft der Grüngürtel des „Norfbaches“. Im Umkreis von rd. 3 km befinden sich mehrere Sportanlagen.

Die Stadt Neuss gilt in der Ballungsrandzone zur Landeshauptstadt Düsseldorf als ein bevorzugter Wohn- und Wirtschaftsstandort mit einem kurzen Weg zum Arbeitsplatz.

### **Grundwasser**

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.

## **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 eine geringe Gefährdung mit der 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“).

## **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.

## **Immissionen**

Gemäß Lärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW liegen keine Lärmimmissionen durch Straßen-, Schienen- oder Flugverkehr vor.

(Quelle: uvo.nrw.de... Lärmkartierung 2022 (© Geo-basis, © NRW, © GK, © Planet Observer))

## **Anschlüsse**

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

## **Erschließung**

Der Eingang zum Haus liegt an der Ahrstraße.

## **Lagebeurteilung insgesamt**

Es handelt sich um eine Wohnlage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- einfache Wohnlage
- im Einzugsbereich der Stadt Neuss
- gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- Wohnlageklasse 2 gemäß Qualifizierung des Gutachterausschusses (Skala von 1 (einfache Wohnlage) bis 8 (sehr gute Wohnlage))
- keine Lärmimmissionen

**Wo wird die Lage  
bei der Wertermittlung  
berücksichtigt?**

- im Bodenwert
- im Rohertrag

### 3.3 Rechtliche Gegebenheiten

**Eintragungen in Abt. II  
des Grundbuchs** 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.

Nachrichtlich werden die laut vorliegendem Grundbuchauszug vom 25.04.2025 in Abteilung II zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden Eintragungen dargestellt:

**Abt. II  
Lfd. Nr. 1  
(lastend auf  
Flurstück 310)** *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit: Recht auf Erstellung, Unterhaltung und Betrieb einer Transformatorenstation, verbunden mit einem Nutzungs- und Leitungsverlegungsrecht für die Westnetz GmbH, Dortmund, Unter Bezug auf die Bewilligung vom 01.08.1972 eingetragen am 11.08.1972 in Blatt 519 und mit dem belasteten Grundstück in die Blätter 6140 bis 6306 übertragen am 17.10.2006.*

**Abt. II  
Lfd. Nr. 5** *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neuss, 30 K 5/25). Eingetragen am 06.03.2025*

**Eintragungen in Abt. III  
der Grundbücher** Schuldverhältnisse, die ggf. in der Abt. III des Grundbuchs eingetragen sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

**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.

Gemäß Auskunft der Stadt Neuss vom 01.07.2025 wird bescheinigt, dass auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Neuss eingetragen ist.

**Vorkaufsrecht** Es liegen keine Informationen zu gesetzlichen Vorkaufsrechten vor. Es wird unterstellt, dass für das Bewertungsobjekt keine Vorkaufsrechte gelten.

**Mietvertrag** Die Wohnung ist vermietet. Der Mietvertrag liegt nicht vor. Laut § 566 BGB bleibt bei einem Eigentümerwechsel der Mietvertrag bestehen.

Gemäß § 57 a ZVG hat der Ersterher ein Sonderkündigungsrecht, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen.

**Baurecht** Im Flächennutzungsplan der Stadt Neuss ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3b Norf, Rechtskraft vom 13.12.1974

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Art der baulichen Nutzung | WR Reines Wohngebiet |
| Maß der baulichen Nutzung |                      |
| Grundflächenzahl          | GRZ 0,4              |
| Geschossflächenzahl       | GFZ 1,0/ 1,1         |
| Geschosszahl              | III / IV             |
| Bauweise                  | g geschlossen        |
| Dachneigung               | FD Flachdach         |

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Baugenehmigung sowie der Nachtragsbaugenehmigung (einschl. Befreiungsbescheid und Abweichungsbescheid) erstattet.

Für die Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität auf Grundlage der Baugenehmigungen und Bescheide angenommen.

**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 wertrelevante GFZ i.S. des § 5 Abs. 1 ImmoWertV, die vom Baurecht abweichen kann, wurde hier grob überschlägig mit rd. 1,6 ermittelt.

**Denkmalschutz** Gemäß Internetrecherche unterliegt das Bewertungsgrundstück nicht dem Denkmalschutz.

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine Bodendenkmäler vorhanden sind.

**Bodenordnungsverfahren** Da im Grundbuch kein entsprechender Hinweis eingetragen ist, wird in dieser Wertermittlung unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist/ keinem Umlegungsverfahren unterliegt.

**Altlasten** Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis Neuss, vom 16.06.2025 liegen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Kataster über Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Tatsache, dass über den Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können. Eigene Untersuchungen sind nicht erfolgt und können nur durch einen Spezialgutachter erfolgen.

Im Rahmen dieses Gutachtens wird von einer unbelasteten Fläche ausgegangen.

**Wohnungsbindung** Gemäß Auskunft der Stadt Neuss vom 18.06.2025 unterliegt das Bewertungsobjekt keiner Bindung i.S.d. Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen.

**Abgabenrechtliche Situation** Gemäß Auskunft der Stadt Neuss vom 28.08.2025 sind ein Erschließungsbeitrag für die Ahrstraße/ Lahnstraße sowie ein Kanalanschlussbeitrag nicht mehr zu entrichten.

Die Bescheinigung bezieht sich nicht auf die Kosten für Kanal-, Strom-, und Wasseranschluss, auf eventuell zu einem späteren Zeitpunkt zu entrichtende Beiträge für die Erneuerung/ Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) und Kostenerstattungsbeiträge nach §§ 135a-c Baugesetzbuch.

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)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Ablösebeträge für Stellplätze

**Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?**

- Mietverträge .....keine Berücksichtigung, da Sonderkündigungsrecht
- Rechte und Lasten in Abt. II .....keine Berücksichtigung, da Ermittlung des lastenfreien Verkehrswerts
- Baurecht .....Bodenwert
- Vorkaufsrecht .....unterstellt nicht vorhanden
- Baulasten .....nicht vorhanden
- Denkmalschutz .....nicht vorhanden
- Altlasten .....nicht vorhanden
- Abgabenrechtliche Situation.....Es wird davon ausgegangen, dass keine Abgaben mehr zu entrichten sind.

### 3.3.1 Besonderheiten Wohnungseigentum

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Begründung des Wohnungseigentums</b> | 2006 laut Teilungserklärung UR Nr. 2452/2006 vom 25.07.2006 und 3301/2006 vom 06.10.2006, [REDACTED]                                                                                                                                                                         |
| <b>Gemeinschaft der Eigentümer</b>      | 82 Wohnungseigentume<br>85 Teileigentume (Kellerräume)                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Nutzungsregelung</b>                 | Die Zuordnung von Sondernutzungsrechten an den PKW-Abstellplätzen ist vorbehalten.                                                                                                                                                                                           |
| <b>Sondernutzungsrechte</b>             | Hier ist das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Außenstellplatz Nr. 6 des Lageplans zugeordnet.                                                                                                                                                                                  |
| <b>Kosten und Lasten</b>                | Gemäß Teilungserklärung tragen die Sondereigentümer die auf das gemeinschaftliche Eigentum und seine Verwaltung anfallenden Lasten und Kosten im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit nicht die Eigentümerversammlung einen anderen Verteilungsschlüssel beschließt. |
| <b>Erhaltungsrücklage</b>               | Der Hausgeldabrechnung 2024 ist die Höhe der gesamten Erhaltungsrücklage zum 31.12.2024 von rd. 177.000 EUR zu entnehmen.                                                                                                                                                    |
| <b>Verwalter</b>                        | Hausverwaltung [REDACTED] (lt. Protokoll der letzten Eigentümerversammlung bis 31.12.2025)                                                                                                                                                                                   |
| <b>Hausgeld</b>                         | rd. 360 EUR monatlich lt. Wirtschaftsplan 2025                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Sonderumlagen</b>                    | Gemäß dem vorliegenden letzten Protokoll der Eigentümerversammlung wurde kein Beschluss über Sonderumlagen gefasst.                                                                                                                                                          |

### 3.4 Bauliche Anlagen

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vorbemerkung</b> | <p>Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadengutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls und gesundheitsgefährdender Stoffe.</p> <p>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.</p> <p>Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung der Anlagen fand nicht statt.</p> <p>Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Beschreibungen beruhen auf Angaben aus den Unterlagen, Informationen im Rahmen der Ortsbesichtigung oder Annahmen.</p> |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaft von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften.

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

**Gebäudekomplex** acht Mehrfamilienhäuser (Ahrstr. 1-11 und Lahnstr. 1-3)

### 3.4.1 Beschreibung des Gebäudes Ahrstr. 1

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gebäudeart</b>            | Mehrfamilienhaus, zweiseitig angebaut                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Baujahr</b>               | ca. 1972                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Erweiterung</b>           | ca. 2006 Aufstockung Dachgeschoss                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Konstruktionsart</b>      | Massivbauweise, Keller-, Erd-, 3 Obergeschosse und Dachgeschoss                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Besondere Bauteile</b>    | Eingangspodest, Dachgaube                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Grundrissart</b>          | Dreispanner                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Anzahl Wohnungen</b>      | 15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Außenansicht</b>          | Mauerwerk, Verblendstein, Waschbetonelemente                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Geschossdecken</b>        | Stahlbeton                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Fenster</b>               | Wohnungen: Kunststoff/ Isolierverglasung<br>Treppenhaus: Stahlfenster mit Einfachverglasung                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Innenwände</b>            | teils massiv, teils Leichtbauweise                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Dachform</b>              | Satteldach                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Dacheindeckung</b>        | Betondachsteine                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Hauseingang</b>           | Haustür einflügelig in Leichtmetall mit Lichtausschnitt<br>Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage vor dem Haus                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Treppenhaus</b>           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Kellergeschoss bis 4. Obergeschoss:<br/>massive Geschosstreppe mit Kunststeinbelag, Stabgeländer mit kunststoffummanteltem Handlauf</li><li>• 4. Obergeschoss bis Dachgeschoss:<br/>massive Geschosstreppe mit Fliesenbelag, Treppengeländer und Handlauf in Stahl</li></ul> |
| <b>Heizung</b>               | Gasbrennwertheizung, Bj. 2023, Fußbodenheizung im Dachgeschoss                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Warmwasser</b>            | dezentral über Durchlauferhitzer                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Elektroinstallation</b>   | überwiegend baujahrstypisch bzw. ca. 2006 ab Unterverteilung in den Wohnungen, RWA-Anlage aus 2006                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Gemeinschaftseigentum</b> | Wasch- und Trockenkeller, Fahrradkeller, Müllraum, Heizungskeller                                                                                                                                                                                                                                                    |

### 3.4.2 Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 71

|                                  |                                                                                                                                      |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage</b>                      | Dachgeschoss (mitte) und Dachspitze                                                                                                  |
| <b>Aufteilung</b>                | Dachgeschoss: Eingangsbereich, Gäste-WC, Wohn-Esszimmer mit offener Küche, Dachloggia, Flur, Bad, Schlafzimmer<br>Dachspitze: 1 Raum |
| <b>Grundrissgestaltung</b>       | zweckmäßig                                                                                                                           |
| <b>Besonnung/<br/>Belichtung</b> | Wohn- Essbereich mit offener Küche und Schlafzimmer verfügen über ausreichend Tageslicht. Flur und Bäder sind innenliegend.          |
| <b>Innentüren</b>                | Holztüren in Holzzargen                                                                                                              |
| <b>Bodenbeläge</b>               | Laminat, Fliesen                                                                                                                     |
| <b>Wandbeläge</b>                | Putz/ Tapete, Fliesen                                                                                                                |
| <b>Deckenbeläge</b>              | Putz/ Tapete                                                                                                                         |
| <b>Sanitäre Installation</b>     | Gäste-WC mit WC und Waschbecken<br>Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, Handtuchheizkörper                                             |
| <b>Elektroinstallation</b>       | durchschnittliche Ausführung (baujahrestypisch) mit ausreichend Steckdosen und einem Lichtauslass je Raum                            |
| <b>Besondere Einrichtung</b>     | Stahlspindeltreppe mit Holzstufen vom Wohnbereich in die Dachspitze                                                                  |
| <b>Kellerraum</b>                | separates Wohnungseigentum                                                                                                           |

### 3.4.3 Außenanlagen

|                     |                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beschreibung</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• übliche Versorgungs- und Entwässerungsanlagen</li><li>• gepflasterte Bereiche</li><li>• gärtnerisch gestaltete Bereiche</li><li>• Einfriedung durch einen Zaun</li></ul> |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3.4.4 Unterhaltungsrückstände

|                              |                                                                                                                                                                             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vorbemerkung</b>          | Kleinere Mängel oder Gebrauchsspuren sind in den Wertansätzen enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde. |
| <b>Gemeinschaftseigentum</b> | Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren darüber hinaus keine Unterhaltungsrückstände ersichtlich.                                                                              |

#### **Sondereigentum**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren folgende Unterhaltungsrückstände ersichtlich:

- feuchtigkeitsbedingte Schäden im Bereich des Sockels der Innenwände zwischen Wohnbereich und Flur sowie Bad der Wohnung sowie zur Nachbarwohnung Nr. 70 (Schlafzimmer)
- feuchtigkeitsbedingter Schaden im Bereich des Rollladenkastens des Küchenfensters

An späterer Stelle erfolgt unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen die Berücksichtigung eines Wertabschlags.

### **3.4.5 Allgemeinbeurteilung**

#### **Fazit**

- durchschnittlicher Unterhaltungszustand
- Gebäude: einfache bis mittlere Ausstattung
- Wohnung: mittlere Ausstattung
- Der Grundriss ist zweckmäßig.
- Bisherige Modernisierungsmaßnahmen:  
Ca. 2023 wurde die Heizung erneuert.
- Barrierefreiheit (gem. DIN 18040) ist nicht gegeben, da nicht alle Vorgaben dafür erfüllt sind (z.B. Erschließung, Türbreiten).
- Die Dachloggia ist nach Nordosten ausgerichtet.

### **3.4.6 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 Zubehöreigenschaft. Die vorübergehende Trennung eines Zubehörstücks von der Hauptsache hebt die Zubehöreigenschaft 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.

#### **Vorhandenes Zubehör**

nicht vorhanden

### 3.4.7 Gebäudezeichnungen und Flächen

**Aufteilung** Die Aufteilung der Wohnung und Kellerflächen sowie die Lage der Stellplätze kann den nachfolgenden Bauzeichnungen entnommen werden.

**Gebäudezeichnungen siehe Original des Gutachtens**

**Stellplätze**

**Kellergeschoss**

**Dachgeschoss**

**Spitzboden**

**Wohnfläche** Die Wohnfläche wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit anhand der Bauzeichnungen mit rd. 90 m<sup>2</sup> ermittelt und plausibilisiert (Berechnung s. Anlage).

**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 wertrelevanten Geschossflächenzahl.

Die Brutto-Grundfläche für den Gebäudekomplex wurde grob überschlägig in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit rd. 9.623 m<sup>2</sup> ermittelt (

**Hinweis** Die Flächen dienen nur für diese Wertermittlung und können in den einzelnen Räumen bzw. Gebäuden 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

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

## 3.5 Sonstiges

### Mobiliar

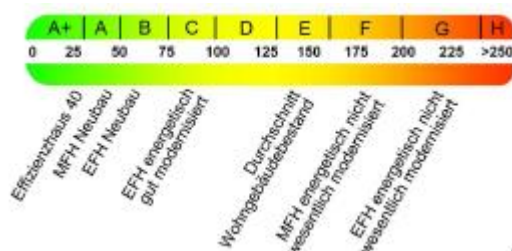
In der Wohnung befindet sich zum Wertermittlungsstichtag eine Einbauküche. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass dies nicht Gegenstand der Bewertung ist.

### Energetische Qualität

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), zum 1. November 2020 in Kraft getreten und zum 1. 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. Im Neubau spricht das Gebäudeenergiegesetz (GEG) grundsätzlich gegen den Einbau von elektrischen Heizungen. Es wird auf die Austauschpflicht nach § 72 GEG hingewiesen.

### Energieausweis

Für das Bewertungsobjekt liegt der Sachverständigen ein Energieausweis vom 18.01.2019 vor, gültig bis 17.01.2029. Demnach liegt der Endenergieverbrauch bei 121,8 kWh/(m²a), welcher der Effizienzklasse D entspricht.



Die energetische Qualität eines Wohngebäudes gewinnt in Zeiten von gesetzlichen Auflagen und hohen Energiekosten immer mehr an Bedeutung.

### 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 davon auszugehen, dass die im Energieausweis bzw. in Nachhaltigkeitszertifikaten dokumentierten Angaben sich auf die Immobilienwerte auswirken werden.

Bei der stichtagsbezogenen Verkehrswertermittlung sind die Aspekte in den Wertansätzen impliziert, wie z.B. in den Vergleichskaufpreisen bzw. der Restnutzungsdauer und der Netto-Kaltmiete berücksichtigt.

## 4 Wertermittlung

### 4.1 Zur Verfahrenswahl

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vorbemerkung</b>            | Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Ertragswertverfahren</b>    | <p>Bei Renditeobjekten, die zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden, wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) ermittelt.</p> <p>Die Wertigkeit der gesamten Wohnungs-/ Teileigentume, also der Miteigentumsanteile mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Wohnung/ nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen kann auch durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Wohnungs-/ Teileigentume zum größten Teil als Anlageobjekte gehalten werden und dann vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen.</p> <p>Hinzu kommt, dass Wohnungs-/ Teileigentume in vielen Komponenten den Charakter eines Mietobjektes haben. Kaufentscheidungen hinsichtlich eines Wohnungs-/ Teileigentums werden oftmals vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken nicht fern.</p> |
| <b>Sachwertverfahren</b>       | <p>Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt. Es kann dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Baukosten für die Preisbildung ausschlaggebend sind, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern.</p> <p>Das Sachwertverfahren ist für Wohnungs- und Teileigentume völlig ungeeignet. Es ist nämlich in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Vergleichswertverfahren</b> | Für die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentumen bietet es sich an, das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) anzuwenden, denn zahlreiche Eigentumswohnungen werden mit ihrem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Fazit</b>                   | Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass das hier zu bewertende Wohnungseigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Vergleichswertverfahren bewertet wird, wenn genügend Vergleichskaufpreise vorliegen. Zur Plausibilisierung wird das Ertragswertverfahren durchgeführt,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Hinweis</b>                 | 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 Vergleichswertverfahren

### **Aufbau des Vergleichswertverfahrens**

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Bewertungsobjektes durch den Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ermittelt. Somit führt dieses Verfahren im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert. Das Vergleichswertverfahren ist wie folgt aufgebaut:

- Ermittlung von Verkaufspreisen hinreichend übereinstimmender Vergleichsobjekte
- +/- Berücksichtigung von Abweichungen
- = Vorläufiger Vergleichswert
- x Marktanpassung
- Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

### **Ermittlung des Vergleichswertes im vorliegenden Fall**

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss wurden für den Auswertzeitraum 2021 bis 2025 insgesamt 21 Vergleichskaufpreise zur Verfügung gestellt. Die Vergleichsobjekte liegen alle im Gebäudekomplex, verfügen über das Baujahr des Bewertungsobjektes und sind 37 bis 101 m<sup>2</sup> groß. Die Wohnungen sind teils vermietet und teils selbst genutzt. Die Wohnungen liegen im Erdgeschoss bis Dachgeschoss. Der Gebäudestandard ist einfach bis mittel. Modernisierungen erfolgten im Rahmen von Instandhaltung. Die Spanne der relativen, bereinigten Kaufpreise für die Wohnungen - jeweils zum Kaufzeitpunkt - liegt zwischen 1.613 EUR/ m<sup>2</sup> und 3.081 EUR/ m<sup>2</sup>, im Mittel bei 2.157 EUR/ m<sup>2</sup>.

Auf Nachfrage wurde vom Gutachterausschuss mitgeteilt, dass bei der Auswertung der Kaufverträge jeder Wohnung ein Kellerraum zugeordnet ist. Eine separate Auswertung nur für die Kellerräume wurde nicht vorgenommen.

### **Anpassung der Vergleichskaufpreise**

Abweichende Merkmale des Bewertungsobjektes von denen der Vergleichsobjekte sind mittels Anpassungsfaktoren zu berücksichtigen. Fehlende Angaben wurden durch plausible Annahmen ergänzt. Anpassungen werden vorgenommen aufgrund der konjunkturellen Weiterentwicklung, des Kellerraums, der Wohnungsgröße und der Mietsituation. Andere Abweichungen sind nicht zu berücksichtigen.

152,91/ 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in Neuss, Gemarkung Norf, Flur 10, Flurstücke 310, 322, 558, 559, 560, Ahrstr. 1-11, Lahnstr. 1-3, Düsseldorf, 5, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss einschl. Spitzboden des Hauses Ahrstr. 1, Nr. 71 des Aufteilungsplans

|    | Verkaufsjahr | Kaufpreis<br>€/m² Wfl. | Wohn-<br>fläche | Miet-<br>situation | Index<br>Verkaufs-<br>jahr | Index<br>aktuell | Kaufpreis<br>indexiert<br>€/ m² Wfl. |
|----|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|----------------------------|------------------|--------------------------------------|
| 1  | 2021         | 2.500                  | 98              | unvermietet        | 229,5                      | 227,5            | 2.478                                |
| 2  | 2022         | 2.000                  | 65              | vermietet          | 240,1                      | 227,5            | 1.895                                |
| 3  | 2022         | 2.000                  | 83              | vermietet          | 240,1                      | 227,5            | 1.895                                |
| 4  | 2023         | 2.566                  | 98              | unvermietet        | 236,6                      | 227,5            | 2.467                                |
| 5  | 2023         | 2.123                  | 65              | unvermietet        | 236,6                      | 227,5            | 2.041                                |
| 6  | 2023         | 2.614                  | 101             | unvermietet        | 236,6                      | 227,5            | 2.513                                |
| 7  | 2023         | 2.083                  | 84              | unvermietet        | 236,6                      | 227,5            | 2.003                                |
| 8  | 2024         | 2.169                  | 83              | vermietet          | 227,5                      | 227,5            | 2.169                                |
| 9  | 2024         | 2.427                  | 75              | vermietet          | 227,5                      | 227,5            | 2.427                                |
| 10 | 2024         | 2.427                  | 75              | vermietet          | 227,5                      | 227,5            | 2.427                                |
| 11 | 2024         | 2.339                  | 62              | vermietet          | 227,5                      | 227,5            | 2.339                                |
| 12 | 2024         | 1.631                  | 84              | vermietet          | 227,5                      | 227,5            | 1.631                                |
| 13 | 2024         | 1.764                  | 75              | vermietet          | 227,5                      | 227,5            | 1.764                                |
| 14 | 2024         | 1.820                  | 50              | vermietet          | 227,5                      | 227,5            | 1.820                                |
| 15 | 2024         | 1.693                  | 51              | vermietet          | 227,5                      | 227,5            | 1.693                                |
| 16 | 2024         | 1.693                  | 51              | vermietet          | 227,5                      | 227,5            | 1.693                                |
| 17 | 2024         | 1.631                  | 84              | vermietet          | 227,5                      | 227,5            | 1.631                                |
| 18 | 2024         | 2.449                  | 78              | unvermietet        | 227,5                      | 227,5            | 2.449                                |
| 19 | 2025         | 1.613                  | 62              | vermietet          | 227,5                      | 227,5            | 1.613                                |
| 20 | 2025         | 3.081                  | 37              | vermietet          | 227,5                      | 227,5            | 3.081                                |
| 21 | 2025         | 2.680                  | 97              | unvermietet        | 227,5                      | 227,5            | 2.680                                |

| Anpassungsfaktoren |                                      |            |                 |                    |                            |
|--------------------|--------------------------------------|------------|-----------------|--------------------|----------------------------|
|                    | Kaufpreis<br>indexiert<br>€/ m² Wfl. |            |                 |                    |                            |
|                    |                                      | Kellerraum | Wohn-<br>fläche | Miet-<br>situation | Vergleichs-<br>preis €/ m² |
| 1                  | 2.478                                | 0,90       | 1,00            | 0,91               | 2.030                      |
| 2                  | 1.895                                | 0,90       | 1,03            | 1,00               | 1.757                      |
| 3                  | 1.895                                | 0,90       | 1,00            | 1,00               | 1.706                      |
| 4                  | 2.467                                | 0,90       | 1,00            | 0,91               | 2.021                      |
| 5                  | 2.041                                | 0,90       | 1,03            | 0,91               | 1.722                      |
| 6                  | 2.513                                | 0,90       | 1,00            | 0,91               | 2.059                      |
| 7                  | 2.003                                | 0,90       | 1,00            | 0,91               | 1.640                      |
| 8                  | 2.169                                | 0,90       | 1,00            | 1,00               | 1.952                      |
| 9                  | 2.427                                | 0,90       | 1,03            | 1,00               | 2.250                      |
| 10                 | 2.427                                | 0,90       | 1,03            | 1,00               | 2.250                      |
| 11                 | 2.339                                | 0,90       | 1,03            | 1,00               | 2.168                      |
| 12                 | 1.631                                | 0,90       | 1,00            | 1,00               | 1.468                      |
| 13                 | 1.764                                | 0,90       | 1,03            | 1,00               | 1.635                      |
| 14                 | 1.820                                | 0,90       | 1,03            | 1,00               | 1.687                      |
| 15                 | 1.693                                | 0,90       | 1,03            | 1,00               | 1.569                      |
| 16                 | 1.693                                | 0,90       | 1,03            | 1,00               | 1.569                      |
| 17                 | 1.631                                | 0,90       | 1,00            | 1,00               | 1.468                      |
| 18                 | 2.449                                | 0,90       | 1,03            | 0,91               | 2.066                      |
| 19                 | 1.613                                | 0,90       | 1,03            | 1,00               | 1.495                      |
| 20                 | 3.081                                | 0,90       | 1,10            | 1,00               | 3.050                      |
| 21                 | 2.680                                | 0,90       | 1,00            | 0,91               | 2.195                      |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mittelwert</b>                  | Aus der Summe der angepassten Vergleichskaufpreise resultiert ein Mittelwert von 1.893 EUR/ m <sup>2</sup> Wohnfläche mit einer Standardabweichung von 377 EUR/ m <sup>2</sup> .                                                                          |
| <b>Median</b>                      | Der Median ist aufgrund seiner Berechnung robust gegen Ausreißer. Er beträgt 1.757 EUR/ m <sup>2</sup> Wohnfläche und liegt nahe dem arithmetischen Mittelwert.                                                                                           |
| <b>Variationskoeffizient</b>       | Der Variationskoeffizient ist ein Maß der relativen Streuung. Es handelt sich um das prozentuale Verhältnis der Standardabweichung zum arithmetischen Mittel. Der Variationskoeffizient wird mit rd. 5,0 % ermittelt.                                     |
| <b>Eliminierung von Ausreißern</b> | Um auszuschließen, dass die obige Auswertung Preise enthält, die aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zustande gekommen sind, werden die Werte, die um mehr als 30 % vom errechneten Mittelwert abweichen, nicht weiter berücksichtigt. |

|            |      |       |                     |
|------------|------|-------|---------------------|
| Abweichung | -30% | 1.325 | EUR/ m <sup>2</sup> |
| Mittelwert |      | 1.893 | EUR/ m <sup>2</sup> |
| Abweichung | 30%  | 2.461 | EUR/ m <sup>2</sup> |

Es liegt ein Verkaufspreis außerhalb der Spanne.

Nach Eliminierung des Ausreißers resultiert aus der Summe der angepassten Vergleichskaufpreise ein Mittelwert von rd. 1.840 EUR/ m<sup>2</sup> Wohnfläche.

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sondernutzungsrecht</b> | Gemäß Gutachterausschuss der Stadt Neuss entspricht der Wert für einen Tiefgagenstellplatz dem rd. 5-fachen Wert je m <sup>2</sup> Wohnfläche. Der Zuschlag für das Sondernutzungsrecht PKW-Stellplatz wird dem rd. 2,5-fachen Wert, demnach mit 4.500 EUR als marktgerecht erachtet. |
| <b>Marktanpassung</b>      | Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind ausreichend berücksichtigt, so dass keine weitere Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich ist.                                                                                                            |

#### 4.2.1 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

|                 |                                                    |                |                     |
|-----------------|----------------------------------------------------|----------------|---------------------|
| <b>Ergebnis</b> | Vorläufiger Vergleichswert rd.                     | 1.840          | EUR/ m <sup>2</sup> |
|                 | Wohnfläche                                         | 90             | m <sup>2</sup>      |
|                 | Vorläufiger Vergleichswert                         | 165.600        | EUR                 |
|                 | Marktanpassungsfaktor                              | 1,00           |                     |
|                 | Zwischenwert                                       | 165.600        | EUR                 |
|                 | PKW - Stellplatz                                   | 4.500          | EUR                 |
|                 | <b>Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b> | <b>170.100</b> | <b>EUR</b>          |

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert für das Wohnungseigentum Nr. 71 einschließlich des Sondernutzungsrechtes wird mit 170.100 EUR ermittelt.

### 4.3 Ertragswertverfahren

**Eingangsgröße des Ertragswertverfahrens** Im vorliegenden Fall hängt der resultierende Ertragswert von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Objektspezifischer Bodenwert
- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
- Objektspezifische Besonderheiten

Die Rechenformel des Ertragswertverfahrens stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

Rohertrag  
- Bewirtschaftungskosten  
= Reinertrag  
- Bodenwertverzinsung  
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen  
x Barwertfaktor  
= Ertragswert der baulichen Anlagen  
+ Bodenwert  
= Vorläufiger Ertragswert  
x Marktanpassung  
= Marktangepasster vorläufiger Ertragswert  
+/- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  
= Ertragswert

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt.

### 4.3.1 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 Bewertungsgrundstück

Zuschnitt und Topographie:

(Länge, Breite gem. Flurkarte; Höhenpunkte gem. [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de))

|                          |                                                               |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Art                      | Dreifrontengrundstück<br>(Lippestraße, Lahnstraße, Ahrstraße) |
| Zuschnitt                | unregelmäßig                                                  |
| Straßenfront Lippestraße | ca. 30 m                                                      |
| Straßenfront Lahnstraße  | ca. 50 m                                                      |
| Straßenfront Ahrstraße   | ca. 114 m                                                     |
| Größe                    | 4.732 m <sup>2</sup> insgesamt                                |

#### Bodenrichtwert

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Bereich, für den der Gutachterausschuss der Stadt Neuss nur einen Bodenrichtwert für den individuellen Wohnungsbau ausweist. Daher wird der nächstgelegene Bodenrichtwert, ca. 400 m östlich gelegen, herangezogen. Er bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

##### Lage und Wert

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Gemeinde             | Neuss                   |
| Postleitzahl         | 41469                   |
| Gemarkungsname       | Norf                    |
| Ortsteil             | Norf                    |
| Bodenrichtwertnummer | 227005                  |
| Bodenrichtwert       | 560 EUR/ m <sup>2</sup> |

##### Beschreibende Merkmale

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| Beitragszustand     | beitragsfrei   |
| Nutzungsart         | Wohnbaufläche  |
| Geschosszahl        | III bis IV     |
| Geschossflächenzahl | 1,0            |

Dieser Bodenrichtwert dient als Grundlage zur Bodenwertermittlung.

#### Anpassungen

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind zu berücksichtigen.

Aufgrund der Ausnutzung des Grundstücks erfolgt ein Zuschlag von 19 % gemäß der örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses.

#### Bodenwert/ Bodenwertanteil

Der Bodenwertanteil nach Miteigentumsanteil errechnet sich wie folgt:

|                                             |                  |                    |
|---------------------------------------------|------------------|--------------------|
| Bodenrichtwert                              | 560              | EUR/m <sup>2</sup> |
| Anpassungsfaktoren                          |                  |                    |
| Ausnutzung                                  | 1,19             |                    |
| Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert | 670              | EUR/m <sup>2</sup> |
| Fläche                                      | 4.732            | m <sup>2</sup>     |
| <b>Bodenwert</b>                            | <b>3.170.440</b> | <b>EUR</b>         |
|                                             |                  |                    |
| Bodenwert                                   | 3.170.440        | EUR                |
| Miteigentumsanteil                          | 152,91           | 10.000             |
| <b>Bodenwertanteil Wohnung</b>              | <b>48.480</b>    | <b>EUR</b>         |

### 4.3.2 Rohertrag

#### Marktüblicher Rohertrag

Bei dem marktüblichen, nachhaltig erzielbaren Rohertrag handelt es sich um die Nettokaltmiete, die langfristig erzielt werden kann. Bei der Ermittlung dieser langfristig erzielbaren Miete geht man von den derzeit erzielbaren Mieten aus und berücksichtigt zusätzlich die langfristigen Entwicklungstendenzen.

Die marktübliche Wohnraummieta wird in Anlehnung an den Mietspiegel für die Stadt Neuss (Stand 01.01.2023) ermittelt. Demnach liegt die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen der Baujahrsgruppe 2000 bis 2009 in mittlerer Lage zwischen 8,77 EUR/ m<sup>2</sup> und 10,23 EUR/ m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der konjunkturellen Weiterentwicklung, der einfachen Lage und der Beschaffenheit (insbesondere des fehlenden Keller- raums) erscheint ein Ansatz von 8,00 EUR/ m<sup>2</sup> Wohnfläche angemessen. Dies entspricht einer Netto-Kaltmiete von 720 EUR monatlich und 8.640 EUR p.a.

Für den PKW-Stellplatz erscheint ein Ansatz von 20 EUR monatlich, bzw. 240 EUR p.a. marktüblich.

### 4.3.3 Bewirtschaftungskosten

#### Bewirtschaftungs- kosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die im Ertragswertverfahren anzusetzenden Bewirtschaftungskosten setzen sich aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Betriebskosten und Mietausfallwagnis zusammen.

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten erfolgt gemäß dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen gemäß Anlage 3 ImmoWertV 2021.

Als Bewirtschaftungskosten im Sinne der ImmoWertV sind gemäß dem Modell des Gutachterausschusses anzusetzen:

- Verwaltungskosten: für die Eigentumswohnung 421 EUR p.a. und für den Stellplatz 46 EUR p.a.
- Betriebskosten: Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden.
- Instandhaltungskosten: rd. 13,80 EUR/m<sup>2</sup> p.a. Wohnfläche und 104 EUR p.a. je Garage/ Stellplatz
- Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis liegt bei etwa 2 Prozent des Rohertrags.

Die Bewirtschaftungskosten liegen mit rd. 22 % in einer Größenordnung, die erfahrungsgemäß für Objekte dieser Art angemessen ist.

#### 4.3.4 Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Alter</b>               | Der Gebäudekomplex wurde ca. 1972 errichtet und ist zum Wertermittlungstichtag ca. 53 Jahre alt. Ca. 2006 erfolgte die Aufstockung der Dachgeschosse. Somit wird das fiktive Baujahr mit 1978 ermittelt und das fiktive Alter mit 47 Jahren.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Gesamtnutzungsdauer</b> | Gemäß Modell des Gutachterausschusses beträgt die Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus 80 Jahre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Restnutzungsdauer</b>   | <p>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.</p> <p>Unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades gem. Anlage 2 der ImmoWertV 2021 und der sachverständigen Einschätzung wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 35 Jahren in Ansatz gebracht.</p> |

#### 4.3.5 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vorbemerkung</b> | <p>Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 33 ImmoWertV 2021 der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz wird aus repräsentativen Verkaufspreisen für den jeweiligen Grundstücksmarkt abgeleitet. Der Grundstücksmarkt selbst bestimmt, wie sich eine Liegenschaft verzinst. Gemäß ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke, unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.</p> <p>Der Gutachterausschuss weist im Grundstücksmarktbericht 2025 den Liegenschaftszinssatz für vermietetes Wohnungseigentum (Wohnungen mit 50 bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche) im Mittel mit 2,5 % aus. Die Spanne liegt zwischen 1,1 % und 4,5 %).</p> <p>Für die Wertermittlung erscheint unter Berücksichtigung der generellen und speziellen Einflussfaktoren, insbesondere der Größe der Eigentümergemeinschaft, ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,63 % angemessen (2,5 x 1,05).</p> |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Bodenwertverzinsung** Das Ertragswertverfahren beruht darauf, dass der Reinertrag in einen Anteil für den ewig vorhandenen Boden und einen Anteil für die nur zeitlich befristet vorhandenen baulichen Anlagen aufgespalten wird. Der Bodenanteil am Reinertrag wird als die Verzinsung des in den Boden investierten Kapitals angesehen. Man bezeichnet den Bodenanteil am Reinertrag daher auch als Bodenwertverzinsungsbetrag. Der Bodenwertverzinsungsbetrag ergibt aus der Multiplikation von Bodenwert und Liegenschaftszinssatz (48.480 EUR x 2,63 % = 1.275 EUR).

**Barwertfaktor zur Kapitalisierung** Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung stellt im Ertragswertverfahren die Verbindung zwischen dem Gebäudereinertrag und dem Ertragswert der baulichen Anlagen her. Er ist abhängig von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Reinertrags ermittelt.

**Marktanpassung** Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bereits in den Einzelansätzen berücksichtigt, so dass keine separate Marktanpassung erfolgt.

#### 4.3.6 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

|                                                          | Wohnung        |                     | PKW-Stellplatz |                 |
|----------------------------------------------------------|----------------|---------------------|----------------|-----------------|
| Netto-Kaltmiete monatlich                                | 8,00           | EUR/ m² Wfl.        | 20,00          | EUR             |
| Wohnfläche/ Anzahl                                       | 90             | m²                  | 1              |                 |
| <b>Rohertrag</b>                                         | <b>8.640</b>   | <b>EUR p.a.</b>     | <b>240</b>     | <b>EUR p.a.</b> |
| <b>Rohertrag gesamt</b>                                  | <b>8.880</b>   | <b>EUR p.a.</b>     |                |                 |
| Verwaltungskosten                                        | 421,00         | EUR p.a.            | 46,00          | EUR p.a.        |
| Instandhaltungskosten                                    | 1.242,00       | EUR p.a.            | 104,00         | EUR p.a.        |
| Mietausfallwagnis                                        | 173,00         | EUR p.a.            | 5,00           | EUR p.a.        |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b>                            | <b>1.836</b>   | <b>EUR p.a.</b>     | <b>155</b>     | <b>EUR p.a.</b> |
| <b>Bewirtschaftungskosten gesamt</b>                     | <b>1.991</b>   | <b>EUR p.a.</b>     |                |                 |
| <b>Reinertrag gesamt</b>                                 | <b>6.889</b>   | <b>EUR p.a.</b>     |                |                 |
| Bodenwertverzinsung                                      | 1.275          | EUR p.a.            |                |                 |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>           | <b>5.614</b>   | <b>EUR p.a.</b>     |                |                 |
|                                                          |                |                     |                |                 |
| Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (LZS) | 2,63%          |                     |                |                 |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)                  | 35             | Jahre               |                |                 |
| Barwertfaktor (LZS, RND)                                 | 22,6963        |                     |                |                 |
|                                                          |                |                     |                |                 |
| <b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>                 | <b>127.417</b> | <b>EUR</b>          |                |                 |
|                                                          |                |                     |                |                 |
| Bodenwertanteil                                          | 48.480         | EUR                 |                |                 |
| <b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>          | <b>175.897</b> | <b>EUR</b>          |                |                 |
| <b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.</b>      | <b>1.950</b>   | <b>EUR/ m² Wfl.</b> |                |                 |
| <b>Rohertragsfaktor</b>                                  | <b>19,8</b>    |                     |                |                 |
| <b>Bodenwertanteil</b>                                   | <b>28%</b>     |                     |                |                 |

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wird mit 175.897 EUR ermittelt.

#### **Vergleichsfaktor**

Bei dem oben ermittelten marktangepassten vorläufigen Ertragswert ergibt sich für die Faktor von rd. 1.950 EUR/ m<sup>2</sup>. Der Gutachterausschuss weist für vermietetes Wohnungseigentum (Wohnungen mit 50 bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche) im Mittel einen Kaufpreis von 2.721 EUR/ m<sup>2</sup> aus. Die Spanne liegt zwischen 1.579 EUR/ m<sup>2</sup> und 4.302 EUR/ m<sup>2</sup>.

Der hier ermittelte Werte erscheint insbesondere unter Berücksichtigung der Ortslage und der Restnutzungsdauer plausibel.

## **4.4 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:

#### **Unterhaltungsrückstände**

Unter Punkt 3.4.4 sind die Unterhaltungsrückstände beschrieben.

Eine Verkehrswertermittlung ist kein Bauschadengutachten. Die erneuerten Bauteile treten in eine Schicksalsgemeinschaft mit dem Gebäude. 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 darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nicht um die tatsächlichen Kosten handelt. Diese können davon abweichen.

## **4.5 Gegenüberstellung der ermittelten Werte**

|                                                 | <b>Vergleichswert</b> | <b>Ertragswert</b> |
|-------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert     | 170.100 EUR           | 175.897 EUR        |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | -5.000 EUR            | -5.000 EUR         |
| <b>Verfahrenswert gerundet</b>                  | <b>165.000 EUR</b>    | <b>171.000 EUR</b> |

## 5 Verkehrswert

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Definition</b>               | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Herangezogenes Verfahren</b> | <p>Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.</p> <p>Im vorliegenden Fall wurden für das Bewertungsobjekt das Vergleichswertverfahren und das Ertragswertverfahren angewendet. Das Vergleichswertverfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Es spiegelt in den Vergleichskaufpreisen die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens wurde plausibilisiert über das Ertragswertverfahren.</p> |
| <b>Ergebnis</b>                 | Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der lastenfreie Verkehrswert für den 152,91/ 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in Neuss, Gemarkung Norf, Flur 10, Flurstücke 310, 322, 558, 559, 560, Ahrstr. 1-11, Lahnstr. 1-3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss einschl. Spitzboden des Hauses Ahrstr. 1, Nr. 71 des Aufteilungsplans zum Wertermittlungsstichtag 10.11.2025 wie folgt geschätzt:                                                                                                                                  |

**165.000 EUR**

**(in Worten: einhundertfünfundsechzigtausend Euro)**

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

Neuss, 06.01.2026

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

## 6 Anlagen

### 6.1 Wohnungsgrundbuch Blatt [REDACTED] (auszugsweise)

siehe Original des Gutachtens

### 6.2 Wohnfläche

Die Berechnung erfolgt aus

- |                                                  |                                                              |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Fertigmaßen             | <input type="checkbox"/> örtlichem Aufmaß                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rohbaumaßen  | <input checked="" type="checkbox"/> Bauzeichnungen           |
| <input type="checkbox"/> Fertig- und Rohbaumaßen | <input type="checkbox"/> örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen |

auf der Grundlage von

- |                                                |
|------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> wohnwertabhängig      |
| <input type="checkbox"/> nach DIN 283          |
| <input type="checkbox"/> nach DIN 277          |
| <input checked="" type="checkbox"/> nach WoFIV |
| <input type="checkbox"/> nach II. BV           |

siehe Original des Gutachtens

### 6.3 Brutto-Grundfläche

Die Berechnung erfolgt aus

- |                                                                              |                                           |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Fertigmaßen                                         | <input type="checkbox"/> örtlichem Aufmaß |
| <input checked="" type="checkbox"/> vorliegender Ermittlung der Grundflächen | <input type="checkbox"/> Bauzeichnungen   |
| <input type="checkbox"/> Fertig- und Rohbaumaßen                             | <input type="checkbox"/> tim-online.nrw   |

siehe Original des Gutachtens