

Verkehrswertgutachten § 194 BauGB

Bewertungsobjekt 5/ 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in Neuss, Gemarkung Norf, Flur ■■■, Flurstücke ■■■■■■ Ahrstr. 1-11, Lahnstr. 1-3, Düsseldorfstr. 5, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum im Kellergeschoss des Hauses Ahrstr. 1, Nr. 117 des Aufteilungsplans



Auftraggeber Amtsgericht Neuss
 Zwangsversteigerungsgericht
 Breite Str. 48

41460 Neuss

**Aktenzeichen
 des Gerichts** 32 K 5/ 25

**Wertermittlungs-
 stichtag** 10.11.2025

Verkehrswert **2.400 EUR**

INTERNETVERSION

Die vollständige Ausfertigung einschließlich Anlagen des Gutachtens (35 Seiten) können Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Neuss einsehen. Az. 25-000040

Inhaltsverzeichnis

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	3
2 Allgemeines	4
2.1 Ansichten des Bewertungsobjekts	8
2.2 Kartenausschnitte	9
3 Wertrelevante Grundstücksmerkmale	10
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. 117 (Kellerraum) ...	19
3.4.3 Außenanlagen	19
3.4.4 Unterhaltungsrückstände	19
3.4.5 Allgemeinbeurteilung	19
3.4.6 Zubehör	20
3.4.7 Gebäudezeichnungen und Flächen	21
3.4.8 Innenansichten	21
3.5 Sonstiges	22
4 Wertermittlung	23
4.1 Zur Verfahrenswahl	23
4.2 Vergleichswertverfahren	24
4.3 Ertragswertverfahren	25
4.3.1 Bodenwertermittlung	25
4.3.2 Rohertrag	27
4.3.3 Bewirtschaftungskosten	27
4.3.5 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	28
4.3.6 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	29
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
5 Verkehrswert	30
6 Anlagen	31
6.1 Wohnungsgrundbuch Blatt 6256 (auszugsweise)	31
6.2 Nutzungsfläche	31
6.3 Brutto-Grundfläche	31

2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungstichtag	10.11.2025
Qualitätstichtag	10.11.2025
Ortstermine	17.09./ 01.10./ 10.11.2025

Grundstücksgröße 4.732 m²

Baujahr ca. 1972

Aufstockung Dachgeschoss ca. 2006

Nutzung Wohnen/ Keller

Aufteilung nach Wohnungseigentumsgesetz 2006

Anzahl der Wohnungseigentümer 82

Anzahl der Teileigentümer 85

Lage Teileigentum Nr. 117	Kellergeschoss
Sondernutzungsrecht	nicht vorhanden
Miteigentumsanteil	5/10.000
Nutzungsfläche rd.	12 m ²

Bodenwertanteil 1.585 EUR

Netto-Kaltniete 605 EUR p.a.

Bewirtschaftungskosten 516 EUR p.a.

Liegenschaftszinssatz 3,15%

Restnutzungsdauer 35 Jahre

Ertragswert der baulichen Anlagen 820 EUR

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert 2.405 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 0 EUR

Ertragswert rd. 2.405 EUR

Verkehrswert rd. 2.400 EUR

3 Allgemeines

Zweck des Gutachtens

In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung im Wege der Zwangsvollstreckung ist nach § 74 a Absatz 5 ZVG der Verkehrswert zu ermitteln.

Bewertungsobjekt

Bei dem als „Ahrstr. 1-11, Lahnstr. 1-3, Düsselstr. 5“ bezeichneten Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein insgesamt 4.732 m² großes Grundstück, welches bebaut ist mit acht Mehrfamilienhäusern.

Zu bewerten ist hier der 5/ 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in Neuss, Gemarkung Norf, Flur ■■■, Flurstücke ■■■■■■, Ahrstr. 1-11, Lahnstr. 1-3, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum im Kellergeschoss des Hauses Ahrstr. 1, Nr. 117 des Aufteilungsplans. Die Nutzungsfläche beträgt rd. 12 m².

**Bestandsverzeichnis
Wohnungsgrundbuch
Blatt 6256**

Auszug vom	03.04.2025
Amtsgericht	Neuss
Grundbuch von	Norf
Lfd. Nr.	1
Gemarkung	Norf
Flur	

Flurstück	
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Lahnstraße 1
Größe	463 m²

Flurstück	■
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Ahrstraße 1-11, Lahnstraße 1-3
Größe	26 m²

Flurstück	■
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Ahrstraße 1-11, Lahnstraße 1-3
Größe	4.107 m²

Flurstück	
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Düsselstraße 5
Größe	9 m²

Flurstück	■
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Ahrstraße 1-11, Lahnstraße 1-3
Größe	127 m²

Der 5/ 10.000 Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 117 gekennzeichneten Kellerraum im Keller-
geschoss des Hauses Ahrstr. 1.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen.

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

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 zum Kellergeschoss nicht möglich war.

Die Innenbesichtigung fand am 10.11.2025 statt. Anwesend waren:

[REDACTED]

Der Kellerraum konnte nur durch den Lattenverschlag besichtigt werden, da der Schlüssel zum Öffnen der Tür nicht vorlag. 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 6256 vom 03.04.2025
- Bewilligungen vom 25.07.2006 und 06.10.2006 (UR Nrn. 2452/ 2006 und 3301/ 2006, [REDACTED])
- Eintragungsbewilligung (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) 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
- Geoport-Researchpaket vom 22.12.2025
- Auskünfte bzgl. Lärmimmissionen, NRW Umweltdaten vor Ort, Internet-Recherche am 29.12.2025
- 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 [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)

3.1 Ansichten des Bewertungsobjekts

17.09.2025

Straßenansichten



10.11.2025



Rückansicht



Ansicht Stellplatz

3.2 Kartenausschnitte

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

Flurkarte (Darstellung ist nicht maßstabgerecht)

4 Wertrelevante Grundstücksmerkmale

4.1 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. Einen eigenen Teilmarkt für Kellerräume gibt es nicht.

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/ m², mittlerem Wohnwert mit 9,35 EUR/ m², mit gutem Wohnwert mit 11,15 EUR/ m² und mit sehr gutem Wohnwert mit 12,35 EUR/ m² ausgewiesen.

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

- 1.100 EUR/ m² bei einfachem Wohnwert
- 2.100 EUR/ m² bei mittlerem Wohnwert
- 2.750 EUR/ m² bei gutem Wohnwert
- 4.000 EUR/ m² 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/ m² Wohnfläche.

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

4.2 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

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.
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

4.3 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 03.04.2025 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 32 K 5/25). Eingetragen am 03.04.2025*

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 Der Kellerraum 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 Boden-schutzbehörde 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?

- Mietverträgekeine Berücksichtigung, da Sonderkündigungsrecht
- Rechte und Lasten in Abt. IIkeine Berücksichtigung, da Ermittlung des lastenfreien Verkehrswerts
- BaurechtBodenwert
- Vorkaufsrechtunterstellt nicht vorhanden
- Baulastennicht vorhanden
- Denkmalschutznicht vorhanden
- Altlastennicht vorhanden
- Abgabenrechtliche Situation.....Es wird davon ausgegangen, dass keine Abgaben mehr zu entrichten sind.

4.3.1 Besonderheiten Wohnungseigentum

Begründung des Wohnungseigentums	2006 laut Teilungserklärung UR Nr. 2452/2006 vom 25.07.2006 und 3301/2006 vom 06.10.2006, [REDACTED]
Gemeinschaft der Eigentümer	82 Wohnungseigentume 85 Teileigentume (Kellerräume)
Nutzungsregelung	Die Zuordnung von Sondernutzungsrechten an den PKW-Abstellplätzen ist vorbehalten.
Sondernutzungsrechte	Hier ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.
Kosten und Lasten	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.
Erhaltungsrücklage	Der Hausgeldabrechnung 2024 ist die Höhe der gesamten Erhaltungsrücklage zum 31.12.2024 von rd. 177.000 EUR zu entnehmen.
Verwalter	Hausverwaltung [REDACTED] (lt. Protokoll der letzten Eigentümerversammlung bis 31.12.2025)
Hausgeld	rd. 12 EUR monatlich lt. Wirtschaftsplan 2025
Sonderumlagen	Gemäß dem vorliegenden letzten Protokoll der Eigentümerversammlung wurde kein Beschluss über Sonderumlagen gefasst.

4.4 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung	Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadengutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls und gesundheitsgefährdender Stoffe. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung der Anlagen fand nicht statt. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Beschreibungen beruhen auf Angaben aus den Unterlagen, Informationen im Rahmen der Ortsbesichtigung oder Annahmen. 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)

4.4.1 Beschreibung des Gebäudes Ahrstr. 1

Gebäudeart	Mehrfamilienhaus, zweiseitig angebaut
Baujahr	ca. 1972
Erweiterung	ca. 2006 Aufstockung Dachgeschoss
Konstruktionsart	Massivbauweise, Keller-, Erd-, 3 Obergeschosse und Dachgeschoss
Besondere Bauteile	Eingangspodest, Dachgaube
Grundrissart	Dreispänner
Anzahl Wohnungen	15
Außenansicht	Mauerwerk, Verblendstein, Waschbetonelemente
Geschossdecken	Stahlbeton
Fenster	Wohnungen: Kunststoff/ Isolierverglasung Treppenhaus: Stahlfenster mit Einfachverglasung
Innenwände	teils massiv, teils Leichtbauweise
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachsteine
Hauseingang	Haustür einflügelig in Leichtmetall mit Lichtausschnitt Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage vor dem Haus
Treppenhaus	• Kellergeschoss bis 4. Obergeschoss: massive Geschosstreppe mit Kunststeinbelag, Stabgeländer mit kunststoffummanteltem Handlauf • 4. Obergeschoss bis Dachgeschoss: massive Geschosstreppe mit Fliesenbelag, Treppengeländer und Handlauf in Stahl
Heizung	Gasbrennwertheizung, Bj. 2023, Fußbodenheizung im Dachgeschoss
Warmwasser	dezentral über Durchlauferhitzer
Elektroinstallation	überwiegend baujahrstypisch bzw. ca. 2006 ab Unterverteilung in den Wohnungen, RWA-Anlage aus 2006
Gemeinschaftseigentum	Wasch- und Trockenkeller, Fahrradkeller, Müllraum, Heizungskeller

4.4.2 Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 117 (Kellerraum)

Lage	Kellergeschoss
Aufteilung	Kellerabteil mit Lattenverschlag
Grundrissgestaltung	zweckmäßig
Innenwände	Kellertrennwände aus Holzprofilen
Innentüren	Holzprofile
Bodenbeläge	Estrich
Wandbeläge	teils Mauerwerk, teils Holzprofile
Deckenbeläge	Beton
Sanitäre Installation	nicht vorhanden
Elektroinstallation	Allgemeinstrom vorhanden
Besondere Einrichtung	keine

4.4.3 Außenanlagen

Beschreibung	• übliche Versorgungs- und Entwässerungsanlagen • gepflasterte Bereiche • gärtnerisch gestaltete Bereiche • Einfriedung durch einen Zaun
---------------------	---

4.4.4 Unterhaltungsrückstände

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

4.4.5 Allgemeinbeurteilung

Fazit	• durchschnittlicher Unterhaltungszustand • Gebäude und Keller: einfache bis 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).
--------------	--

4.4.6 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

4.4.7 Gebäudezeichnungen und Flächen

Aufteilung	Die Aufteilung der Kellerflächen kann den nachfolgenden Bauzeichnungen entnommen werden.
Kellergeschoss	Gebäudezeichnung siehe Original des Gutachtens
Nutzungsfläche	Die Nutzungsfläche wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit anhand der Bauzeichnungen mit rd. 12 m ² 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 m² 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.

4.4.8 Innenansichten

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

4.5 Sonstiges

Mobiliar

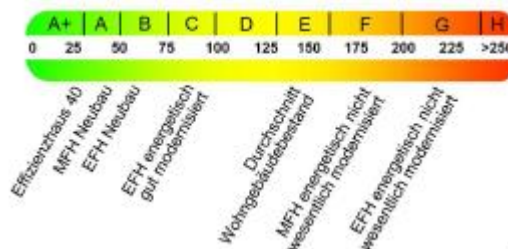
In dem Kellerraum befinden sich zum Wertermittlungsstichtag diverse Kartons. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass dies nicht Gegenstand der Bewertung ist.

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.

5 Wertermittlung

5.1 Zur Verfahrenswahl

Vorbemerkung	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.
Ertragswertverfahren	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. 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. 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.
Sachwertverfahren	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. 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.
Vergleichswertverfahren	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.
Fazit	Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass das hier zu bewertende Teileigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Vergleichswertverfahren bewertet wird, wenn genügend Vergleichskaufpreise vorliegen. Zur Plausibilisierung wird das Ertragswertverfahren durchgeführt,
Hinweis	Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

5.2 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 m² 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/ m² und 3.081 EUR/ m², im Mittel bei 2.157 EUR/ m².

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.

Daher kann das Vergleichswertverfahren hier nicht zur Anwendung kommen.

5.3 Ertragswertverfahren

Einganggröße 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.

5.3.1 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.

5/ 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in Neuss, Gemarkung Norf, Flur 10, Flurstücke 310, 322, 558, 559, 560, Ahrstr. 1-11, Lahnstr. 1-3, Düsselstr. 5, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum im Kellergeschoss des Hauses Ahrstr. 1, Nr. 117 des Aufteilungsplans

Beschreibung des Bewertungs- grundstück

Zuschnitt und Topographie:

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

Art	Dreifrontengrundstück (Lippestraße, Lahnstraße, Ahrstraße)
Zuschnitt	unregelmäßig
Straßenfront Lippestraße	ca. 30 m
Straßenfront Lahnstraße	ca. 50 m
Straßenfront Ahrstraße	ca. 114 m
Größe	4.732 m ² 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 ²

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 ²	
Anpassungsfaktoren		
Ausnutzung	1,19	
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	670 EUR/m ²	
Fläche	4.732 m ²	
Bodenwert	3.170.440 EUR	
Bodenwert	3.170.440 EUR	
Miteigentumsanteil	5,00	10.000
Bodenwertanteil Teileigentum	1.585 EUR	

5.3.2 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 Wohnraummietspiegel wird in Anlehnung an den Mietspiegel für die Stadt Neuss (Stand 01.01.2023) ermittelt. Demnach liegt die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen der Baujahrsgruppe 1960 bis 1974 in mittlerer Lage zwischen 7,03 EUR/ m² und 8,17 EUR/ m².

Unter Berücksichtigung der konjunkturellen Weiterentwicklung, der einfachen Lage und einer einfachen bis mittleren Ausstattung erscheint der Ansatz für eine Wohnraummietspiegel von 7,00 EUR/ m² Wohnfläche marktüblich. Bei der Nutzungsfläche im Kellergeschoss handelt es sich nicht um Wohnfläche. Daher erscheint aufgrund der geringerwertigen Nutzung ein Ansatz von rd. 60 % angemessen. Dies entspricht einer Netto-Kaltmiete von 4,20 EUR/ m², bzw. 50,40 EUR monatlich und 604,80 EUR p.a.

5.3.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten

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 den Kellerraum 421 EUR p.a.
- Betriebskosten: Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden.
- Instandhaltungskosten: 6,90 EUR/m² p.a. (rd. 50 % des Ansatzes für Wohnfläche)
- Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis liegt bei etwa 2 Prozent des Rohertrags.

Die Bewirtschaftungskosten liegen mit rd. 85 % in einer Größenordnung, die aufgrund des niedrigen Mietniveaus und der Nutzung als Kellerraum angemessen ist.

5.3.4 Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Alter

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.

Gesamtnutzungsdauer	Gemäß Modell des Gutachterausschusses beträgt die Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus 80 Jahre.
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. 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.

5.3.5 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Vorbemerkung	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. Der Gutachterausschuss weist im Grundstücksmarktbericht 2025 den Liegenschaftszinssatz für vermietetes Wohnungseigentum (Wohnungen mit 50 bis 120 m² Wohnfläche) im Mittel mit 2,5 % aus. Die Spanne liegt zwischen 1,1 % und 4,5 %). Für die Wertermittlung erscheint unter Berücksichtigung der generellen und speziellen Einflussfaktoren, insbesondere der Größe der Eigentümergemeinschaft und der Nutzung als Kellerraum, ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 3,15 % angemessen (2,5 x 1,05 x 1,2).
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 (1.585 EUR x 3,15 % = 50 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 Wertermittlungsstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Reinertrags ermittelt.
Marktanpassung	Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bereits in den Einzelansätzen berücksichtigt, so dass keine separate Marktanpassung erfolgt.

5.3.6 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Kellerraum	
Netto-Kaltmiete monatlich	4,20 EUR/ m² NUF.
Nutzungsfläche NUF	12 m²
Rohertrag	604,80 EUR p.a.
Verwaltungskosten	421,00 EUR p.a.
Instandhaltungskosten	82,80 EUR p.a.
Mietausfallwagnis	12,10 EUR p.a.
Bewirtschaftungskosten	515,90 EUR p.a.
Reinertrag	89 EUR p.a.
Bodenwertverzinsung	50 EUR p.a.
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	39 EUR p.a.
Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (LZS)	3,15%
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	35 Jahre
Barwertfaktor (LZS, RND)	21,0242
Ertragswert der baulichen Anlagen	820 EUR
Bodenwertanteil	1.585 EUR
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	2.405 EUR
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.	200 EUR/ m² NUF
Rohertragsfaktor	4,0
Bodenwertanteil	66%

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wird mit 2.405 EUR ermittelt.

Vergleichsfaktor

Bei dem oben ermittelten marktangepassten vorläufigen Ertragswert ergibt sich ein Faktor von rd. 200 EUR/ m². Der Gutachterausschuss weist für vermietetes Wohnungseigentum (Wohnungen mit 50 bis 120 m² Wohnfläche) im Mittel einen Kaufpreis von 2.721 EUR/ m² aus. Die Spanne liegt zwischen 1.579 EUR/ m² und 4.302 EUR/ m². Eine separate Auswertung für Kellerräume liegt nicht vor.

Unter der Annahme, dass die Kaufpreise für Kellerräume rd. 90 % unter dem Kaufpreis für Wohnungen einschließlich Kellerraum liegen, ergibt sich aus den vom Gutachterausschuss übermittelten Kaufpreisen ein Mittelwert von rd. 210 EUR/ m² Nutzungsfläche. Bei der Größe von 12 m² liegt der marktangepasste, vorläufige Vergleichswert bei 2.520 EUR.

Somit scheint der ermittelte Wert plausibel.

5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, die im bisherigen Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Hier sind keine weiteren Aspekte zu berücksichtigen:

6 Verkehrswert

Definition	Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.
Herangezogenes Verfahren	Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Im vorliegenden Fall wurden für das Bewertungsobjekt das Ertragswertverfahren angewendet. Das Ertragswertverfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Es spiegelt die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens wurde plausibilisiert über die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Kaufpreise.
Ergebnis	Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert für den 5/ 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in Neuss, Gemarkung Norf, Flur 10, Flurstücke 310, 322, 558, 559, 560, Ahrstr. 1-11, Lahnstr. 1-3, Düsselstr. 5, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum im Kellergeschoss des Hauses Ahrstr. 1, Nr. 117 des Aufteilungsplans, zum Wertermittlungstichtag 10.11.2025 wie folgt geschätzt:

2.400 EUR

(in Worten: zweitausendvierhundert 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

7 Anlagen

7.1 Wohnungsgrundbuch Blatt [REDACTED] (auszugsweise)

siehe Original des Gutachtens

7.2 Nutzungsfläche

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

auf der Grundlage von

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

siehe Original des Gutachtens

7.3 Brutto-Grundfläche

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen
☒ vorliegender Ermittlung der Grundflächen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

- ☐ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ tim-online.nrw

siehe Original des Gutachtens