

Amtsgericht Grevenbroich
Az.: 017 K 024/2025

Datum: 14. Juli 2026
Az. des Sachverständigen: 26015

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Zwangsversteigerungsverfahren
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Ein- oder Zweifamilienhaus und Garage
bebaute Grundstück
Turmstraße 31, 41517 Grevenbroich (Gindorf)

Kurzbeschreibung: Ein- oder Zweifamilienhaus (Fertighaus), freistehend, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert, rd. 172 m² Wohnfläche, Baujahr ca. 2019 geschätzt, Garage, Grundstücksgröße 589 m² und 1/3 Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche (Grundstücksgröße 38 m²)



Objektfoto



Umgebungsfotos



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde (ohne Innenbesichtigung)
zum Stichtag 26.05.2026 geschätzt mit rd.

511.000,00 €.

Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten inkl. 5 Anlagen.

Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Wertermittlung Steinmann - Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Meinolf Steinmann

Hauptniederlassung: Körnerstraße 9, 41564 Kaarst / www.wertermittlung-steinmann.de
Telefon 0 21 31 - 88 64 51 / Telefax 0 21 31 - 88 64 52 / mail@wertermittlung-steinmann.de

Zweigniederlassungen: Duisburg + Langenfeld

Sittardsberger Allee 154, 47249 Duisburg / Telefon 02 03 - 7 39 97 37
Johannesstraße 15, 40764 Langenfeld / Telefon 0 21 73 - 2 08 59 01

Bankverbindung: Gladbacher Bank AG / IBAN DE84 3106 0181 0023 6210 10 / BIC GENODED1GBM

St.-Nr.: 122/5285/0979

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis	2
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Grundbuchangaben	4
1.3	Angaben zum Auftraggeber und Verfahren	4
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.5	Hinweise zu eingesetzten Hilfsmitteln und zur Mitwirkung Dritter:	5
1.6	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
1.7	Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)	9
2	Grundstücksbeschreibung	10
2.1	Umgebung, großräumige Lage	10
2.2	Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage	10
2.3	Gestalt und Form	11
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	11
2.5	Privatrechtliche Situation	12
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.6.2	Bauplanungsrecht	13
2.6.3	Bauordnungsrecht	13
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Ein- oder Zweifamilienhaus	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Nebengebäude	17
3.4	Außenanlagen	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	17
4.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	18
4.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	18
4.1.2.2	Bewertung des bebauten Grundstücks	19
4.2	Bodenwertermittlung	19
4.2.1	Bodenwertermittlung des Grundstücks	20
4.3	Sachwertermittlung	21
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.3.2	Sachwertberechnung	22
4.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	23
5	Verkehrswert	25
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26

6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	27
6.3	Verwendete fachspezifische Software	27
7	Verzeichnis der Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus und einer Garage

Objektadresse: Turmstraße 31, 41517 Grevenbroich

1.2 Grundbuchangaben

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.			
Gindorf	193	7/zu 9, 9			
Gemarkung	Flur	Flurstück	Bezeichnung	Straße	Größe
Gindorf	9	1/3 Anteil an 375 362	Gebäude- und Freifläche	Turmstraße Turmstraße 31	38 m ² 589 m ²

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Verfahren

Auftraggeber: Amtsgericht Grevenbroich
Abteilung 017 K
Lindenstraße 33-37
41515 Grevenbroich

Auftrag vom 13.04.2026

Verfahren: Zwangsversteigerungsverfahren 017 K 024/2025

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätsstichtag: entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 26.05.2026 (Außenbesichtigung)

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bauunterlagen durch den Verfahrensbevollmächtigten einer Gläubigerin (Baukostenzusammenstellung,

massa-Hausvertrag nebst Vertragsbedingungen,
Grundrisse EG, DG, Keller, Schnitt und Ansichten)

- Erhebungen im Ortstermin (Außenbesichtigung)
- Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis Neuss
- Bodenrichtwerte über boris.nrw.de
- Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Auskunft aus dem Bebauungsplan
- Auskunft über Grundwasserstand
- Kanalauskunft
- Auskunft nach Umweltinformationsgesetz
- Auskunft über Wohnungsbindung
- Auskunft über Erschließungskosten
- Auskunft aus Baulastenebuch
- allgemeine Marktanalyse

1.5 Hinweise zu eingesetzten Hilfsmitteln und zur Mitwirkung Dritter:

Die der eigentlichen Begutachtung vorgelagerten bzw. sie unterstützenden Hilfstätigkeiten wurden teilweise unter Einsatz von Mitarbeitern (Hilfskräften) sowie technischer Hilfsmittel durchgeführt. Art und Umfang werden nachfolgend offengelegt.

KI-gestützte Aufbereitung beschreibender Inhalte: Bei der Aufbereitung der beschreibenden Gutachtenteile wurde der Sachverständige durch ein KI-gestütztes System (Claude, Anbieter: Anthropic) unterstützt. Die Unterstützung beschränkte sich auf folgende Hilfstätigkeiten: die sprachliche und strukturelle Überarbeitung vom Sachverständigen selbst verfasster Textentwürfe (Prüfung auf Verständlichkeit, Nachvollziehbarkeit, Rechtschreibung und Grammatik) einschließlich entsprechender Formulierungsvorschläge. Die inhaltlichen Feststellungen und fachlichen Einordnungen wurden ausschließlich vom Sachverständigen getroffen. Sämtliche durch das KI-System erstellten Arbeitsergebnisse wurden vom Sachverständigen vollständig inhaltlich überprüft, mit den Originalunterlagen abgeglichen und freigegeben.

Wertermittlung: Die Wertermittlung selbst wurde vom Sachverständigen eigenständig und eigenverantwortlich nach den Verfahren der ImmoWertV durchgeführt. Als Berechnungs- und Formularwerkzeug wurde die hierfür anerkannte Fachsoftware Sprengnetter ProSa eingesetzt. Sämtliche wertbildenden Ansätze und Eingangsparameter wurden vom Sachverständigen selbst bestimmt, fachlich begründet und verantwortet; die Software dient ausschließlich der normgerechten rechnerischen Umsetzung und Darstellung.

Interne Plausibilitätskontrolle: Zur internen Plausibilitätskontrolle des vom Sachverständigen eigenständig ermittelten Ergebnisses wurde ergänzend ein automatisiertes, datenbasiertes Bewertungsmodell (AVM) herangezogen. Dieses dient ausschließlich der internen Abgleichung und Risikoprüfung und stellt keine Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB dar. Der AVM-Indikator ist nicht Grundlage des Gutachtenergebnisses; die Verkehrswertermittlung beruht ausschließlich auf der eigenständigen fachlichen Beurteilung des Sachverständigen.

Verantwortung: Die Ortsbesichtigung sowie sämtliche Feststellungen, Beurteilungen und Bewertungen einschließlich der Verkehrswertermittlung wurden vom unterzeichnenden Sachverständigen persönlich und eigenverantwortlich vorgenommen. Der unterzeichnende Sachverständige trägt für Inhalt und Ergebnis des Gutachtens die volle Verantwortung.

1.6 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten erstellt werden - wie regelmäßig in Versteigerungsverfahren - über den aktuellen Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen
- Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- Das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob - und eventuell wie lange - die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen.
- Außerdem soll der Beginn der Mietverträge ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, wollen Sie dies umgehend mitteilen
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbautungen
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Die Namen etwaiger Mieter und Pächter (einschließlich der Vornamen sowie der Anschriften, falls von der Objektanschrift abweichend) sind im Hinblick auf die Datenschutzbestimmungen nicht im Gutachten selbst, sondern nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten aufzuführen.

Anmerkungen:

Die o.g. Auskünfte und Informationen wurden, soweit möglich, eingeholt und im Gutachten entsprechend dargestellt und ggf. in der Wertermittlung berücksichtigt. Die schriftlichen Auskünfte und Bescheinigungen werden dem Gericht zur Akte gereicht.

Innenaufnahmen des Versteigerungsobjekts werden zur Berücksichtigung der Persönlichkeitsrechte des Eigentümers bzw. Mieters lediglich dann angefertigt bzw. veröffentlicht, wenn eine (mündliche) Genehmigung des Berechtigten oder eines entsprechenden Vertreters vorliegt. Die Genehmigung beinhaltet generell lediglich eine Veröffentlichung in einer gedruckten Originalversion des Gutachtens und keine Internetveröffentlichung.

Eine Veröffentlichung der Anlagen in der gedruckten Originalversion des Gutachtens erfolgt in Bezug auf § 45 i.V.m § 63 Urheberrechtsgesetz. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Um eine Verletzung der Urheber- und Persönlichkeitsrechte zu vermeiden, wird all-

gemein auf eine Veröffentlichung der Anlagen in der Internetversion verzichtet.

Außenbesichtigung, keine Bauakte vorhanden

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen (Straßen- und Grundstücksansicht) besichtigt werden; eine Besichtigung der Innenräume war nicht möglich. Als Unterlagen lagen im Wesentlichen die Grundrisse (Keller-, Erd- und Dachgeschoss), die Baukostenzusammenstellung sowie der Werkvertrag über das Fertighaus vor; weitergehende Unterlagen — insbesondere Baugenehmigung bzw. Bauakte, eine Wohnflächenberechnung und ein Energieausweis — standen nicht zur Verfügung. Ein Aufmaß der Flächen konnte nicht durchgeführt werden. Die Wertermittlung kann daher nur überschlägig erfolgen.

Die den Berechnungen der Bruttogrundfläche (BGF) und der Wohnfläche zugrunde gelegten Flächen wurden den vorliegenden Grundrissen entnommen (dort aufgedruckte Raumflächen und Maßketten) und, soweit diese nicht ausreichten, durch begründete Annahmen ergänzt — u. a. die konstruktionsbedingt unterschiedlichen Außenmaße von Keller und aufgehenden Geschossen sowie die dem Plan entnommene Flächenminderung im Dachgeschoss. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächen (BGF und Wohnfläche) wird nicht übernommen. Abweichungen der tatsächlichen von den angesetzten Flächen — insbesondere bei der Wohnfläche — sind daher möglich und können im Einzelfall erheblich ausfallen. Dem äußeren Anschein nach (insbesondere Eingangssituation) entspricht das Bewertungsobjekt einem Einfamilienhaus. Abweichend hiervon werden durch die vorliegenden Grundrisse zwei abgeschlossene Wohnungen dargestellt.

Aufgrund der ausschließlich äußeren Besichtigung konnte der Zustand des Gebäudeinneren nicht beurteilt werden. Der äußere Eindruck — insbesondere die deutliche Veralkung und Verschmutzung der Putzfassade sowie der teilweise ungepflegte Zustand der Außenanlagen — deutet auf einen nur eingeschränkt durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand des Objekts hin. Im Wege einer vorsichtigen, risikoorientierten Betrachtung wird daher auch für das Gebäudeinnere von einem lediglich eingeschränkt durchschnittlichen Gesamtzustand ausgegangen. Diesem eingeschränkt durchschnittlichen Gesamtzustand sowie dem hieraus abgeleiteten Instandhaltungs- und Renovierungsrisiko wird in der Wertermittlung durch einen pauschal geschätzten Abschlag Rechnung getragen. Weichen die tatsächlichen Verhältnisse von den getroffenen Annahmen ab, ist der Verkehrswert entsprechend zu korrigieren. Die verbleibenden Risiken — insbesondere verdeckte Bauschäden und -mängel, ein über den Ansatz hinausgehender Instandhaltungsstau oder Renovierungsbedarf, ein vom angenommenen Standard abweichender, in Eigenleistung erstellter Innenausbau, der bauordnungs-rechtliche Status bzw. die Anzahl der genehmigten Wohneinheiten sowie abweichende Flächenmaße — sind über den vorgenannten pauschalen Abschlag hinaus im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt und von potenziellen Erwerbern gesondert zu prüfen und einzukalkulieren.

Bewertung und Begründung – Flurstück 375 (1/3-Miteigentumsanteil)

Der 1/3-Miteigentumsanteil an Flurstück 375 (Ifd. Nr. 7) ist im Bestandsverzeichnis dem Grundstück Flurstück 362 (Ifd. Nr. 9) zugeordnet; beide sind im selben Grundbuchblatt verzeichnet. Flurstück 375 dient als gemeinschaftliche private Wege- und Erschließungsfläche der angeschlossenen Grundstücke.

Im Bebauungsplan ist Flurstück 375 als Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger der (im Plan mit 1, 2 und 3 gekennzeichneten) Parzellen zu belasten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB); das Bewertungsobjekt Flurstück 362 gehört zu den begünstigten Anliegern. Die Fläche ist damit planungsrechtlich für die Zuwegung und Leitungsführung bestimmt; eine dieser Zweckbestimmung widersprechende bauliche Nutzung ist ausgeschlossen. Eine eigenständige bauliche oder wirtschaftliche Nutzbarkeit des Flurstücks besteht nicht.

Eine dingliche Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in Abteilung II des Grundbuchs von Flurstück 375 besteht derzeit nicht; die Rechte sind bislang ausschließlich planungsrechtlich festgesetzt und noch nicht privatrechtlich begründet. Die verkehrsmäßige Erschließung des Bewertungsobjekts ist hiervon unabhängig über die Miteigentümerstellung an der gemeinschaftlichen Wegefläche und das daraus folgende Mitgebrauchsrecht gesichert; ein Abschlag wegen der Erschließungssituation ist daher nicht veranlasst.

Bewertungsgegenstand ist somit das Grundstück Flurstück 362 einschließlich des zugeordneten 1/3-Miteigentumsanteils an Flurstück 375 als wirtschaftliche Einheit, für die ein einheitlicher Verkehrswert gemäß § 194 BauGB ermittelt wird. Der wertsteigernde Erschließungsbeitrag des Flurstücks 375 ist im erschließungsbeitragsfreien Bodenwert des Flurstücks 362 berücksichtigt; ein eigenständiger, vom herrschenden Grundstück gelöster Markt für den Miteigentumsanteil besteht nicht. Da das Bewertungsobjekt zugleich zu den durch das Geh- und Fahrrecht Begünstigten zählt, stehen sich Belastung und Begünstigung innerhalb der Miteigentümergeinschaft gegenüber; ein gesonderter wertmindernder Ansatz ist nicht veranlasst.

Der 1/3-Miteigentumsanteil an Flurstück 375 wird daher innerhalb der Wertermittlung mit einem Erinnerungswert von 1,00 € angesetzt und in den weiteren Beschreibungen und Berechnungen nicht gesondert berücksichtigt. Sofern für die Verfahrensführung ein gesonderter Einzelwert benötigt wird, wird dieser mit 1,00 € angegeben.

1.7 Wertermittlungs- / Gutachtenergebnisse (Zusammenfassung)

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	212,22	589,00	125.000,00
Summe:			212,22	589,00	125.000,00

Objektdaten							
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²] ca.	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilien- haus		419,00	172,00	2019	80	73
Gesamtfläche	Garage		26,00		2019	80	73

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	----	----	----	0,68	

Relative Werte	
relativer Verkehrswert:	2.971 €/m² WF/NF

Ergebnisse	
Sachwert:	511.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	511.000,00 €
Wertermittlungstichtag	26.05.2026

Angaben zu den weiteren Punkten des Gutachtenauftrages (Kurzform):

Gewerbebetrieb:	Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden bzw. bekannt.
Zubehör:	Es ist kein Zubehör vorhanden bzw. bekannt.
Baubehördliche Beschränkung / Beanstandungen:	keine bekannt
Baulasteintragungen:	Es ist keine Baulast vorhanden.
Wohnungsbindung:	Es liegt keine Wohnungsbindung vor.
Beginn der Mietverträge:	Mietverträge sind nicht vorhanden bzw. bekannt.
Altlasten:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Denkmalschutz:	Es liegt kein Denkmalschutz vor.
Überbauten/Eigengrenzüberbauungen:	keine bekannt
Erschließungsbeiträge:	erschließungsbeitragsfrei
Stimmt die Objektanschrift mit den Grund- buchangaben überein?	ja

Anmerkung: Die weiteren Ausführungen im Gutachten sind zu beachten.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Umgebung, großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Grevenbroich (ca. 68.700 Einwohner); Stadtteil Gindorf (ca. 2.210 Einwohner)
Überörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Die mittelgroße Stadt Grevenbroich liegt in Nordrhein-Westfalen verkehrsgünstig zwischen der Landeshauptstadt Düsseldorf (ca. 20 km entfernt), Köln (ca. 40 km entfernt) und dem Dreiländereck Aachen (ca. 60 km entfernt). In der heutigen Größe entstand Grevenbroich 1975 im Zuge der kommunalen Neugliederung als Mittelzentrum und hat eine Ausdehnung von 102 km ² . Eine gute Autobahnanbindung ist über die A 540, A 46 und B 59 gegeben. Zudem steht ein attraktives Angebot an Bus- und Bahnverbindungen zur Verfügung. Naheliegende Flughäfen befinden sich in Düsseldorf, Köln und Mönchengladbach. Grevenbroich bietet eine gute lokale Wirtschaftsstruktur mit dem Energiesektor (Kohle, Wind und Sonnenenergie) und energieintensiver Industrie sowie diversen Handels-, Handwerks- und Gewerbebetrieben. Neben der Wirtschaft bietet Grevenbroich auch einen hohen Wohn- und Freizeitwert mit diversen Kindergärten und Schulen, ein breites Sportangebot, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebiete mit Wander- und Radfahrgelegenheiten.

2.2 Direkte Umgebung, Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtteil Gindorf. Nähere Angaben zu Nahverkehr, Bildung, Gesundheit, Einkaufen, Freizeit, Gastronomie und Fernverkehr sind der Anlage 2 zu entnehmen (Points of Interest gemäß vdpResearch).
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	wohnbauliche Nutzungen; offene 1-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine über das lageübliche Maß hinausgehende störenden Einflüsse wahrnehmbar.
Qualität der Wohnlage:	Die Qualität der Lage wird als einache Wohnlage eingeschätzt.

Topografie: im Wesentlichen eben

2.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

- Hausgrundstück

Straßenfront: ca. 5 m, Grundstücksbreite ca. 26 m

mittlere Tiefe: ca. 25 m

Grundstücksgröße:

Flurst.Nr.: 362 Größe: 589 m²

Bemerkungen: nahezu viereckige Grundstücksform

- 1/3 Miteigentumsanteil am Grundstück

Grundstücksgröße:

Flurst.Nr.: 375 Größe: 38 m²

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Spielstraße, Sackgasse

Erschließung: Objekt über privaten Wohnweg erschlossen
(Flurstück 375)

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundstein

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Bauwischgarage

Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Grundwasser (ohne Gewähr): Keine Grundwasserschäden erkennbar; eine Grundwasserbetroffenheit liegt nach heutigem Kenntnisstand für das Bewertungsgrundstück nicht vor.

Altlasten: Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke davon ausgegangen, dass keine Altlasten vorhanden sind. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte einge-

flossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht angestellt.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 05.12.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Gindorf, Blatt 193 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der Zwangsversteigerung entsprechend berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

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

Wohnungs-, Zweck- oder Mietbindung:

Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke davon ausgegangen, dass keine Mietbindungen vorhanden sind.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke davon ausgegangen, dass keine Baulasten vorhanden sind.

Denkmalschutz:

Aufgrund der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

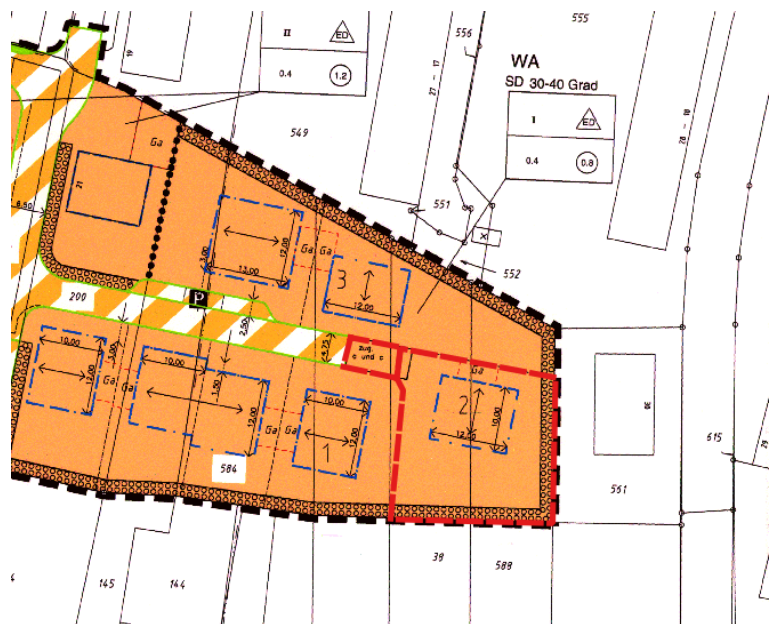
2.6.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WA	allgemeines Wohngebiet
I	eingeschossig (max)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
0,4	GRZ
0,8	GFZ
SD	Satteldach
	Dachneigung 30°-40°

Darüber hinaus ist das Grundstück 375 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie Anlieger 1, 2 und 3 gekennzeichneten Parzellen festgesetzt.



2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Vorhaben durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit der Baugenehmigung konnte im Rahmen dieser Gutachtenerstellung nicht geprüft werden, da eine entsprechende Bauakte bei der Verwaltung nicht vorhanden ist bzw. eingesehen werden konnte. Wichtige Dokumente, wie z.B. Genehmigungsunterlagen sowie Rohbau- und Gebrauchsabnahmebescheinigung sind somit nicht vorhanden. Durch diesen Sachverhalt können sich zukünftig Schwierigkeiten bei dem Nachweis der Genehmigungslage ergeben. Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt. Vertiefende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitrags- und Abgabenzustand: Gemäß einer schriftlichen behördlichen Auskunft wird das Grundstück im Rahmen dieser Wertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke zum Wertermittlungstichtag als erschließungsbeitragsfrei eingeschätzt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Zu berücksichtigende Mietverträge sind nicht vorhanden bzw. bekannt. Es wird von Eigennutzung ausgegangen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung (en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung). Weitere Unterlagen aus der Bauakte liegen nicht vor. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und aufgrund der vorliegenden Unterlagen möglich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht unbedingt werterheblich und nicht zu vermeiden sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Ein- oder Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend, 1-geschossig, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut

Baujahr:	ca. 2019 geschätzt
wesentliche Modernisierungen:	-
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Ein gesonderter Wertabschlag wird hierfür nicht vorgenommen.
Außenansicht:	Putz

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Nach den vorliegenden Grundrissen verfügt jedes der beiden Wohngeschosse (Erd- und Dachgeschoss) über eine vollständige, in sich abgeschlossene Wohnung mit eigener Küche und eigenem Bad. Funktional liegt damit ein Zweifamilien- bzw. Zweigenerationenhaus vor; die Erschließung der oberen Wohnung erfolgt nach Aktenlage über das innenliegende Treppenhaus. Im Rahmen der Außenbesichtigung waren keine Anzeichen zu erkennen, dass in dem Objekt zwei Wohneinheiten vorhanden sind (1 Klingel, 1 Briefkasten). Ob das Objekt bauordnungs- und bewertungsrechtlich als Einfamilienhaus (ggf. mit Einliegerwohnung) oder als Zweifamilienhaus einzustufen ist, kann im Rahmen der Außenbewertung nicht abschließend geklärt werden.

Kellergeschoss: Flur, 3 Kellerräume

Erdgeschoss: 3-Zimmer-Wohnung mit Flur, Wohnen/Essen mit offener Küche, Kind 1 und 2, Abst, Eltern, Bad

Dachgeschoss: 3-Zimmer-Wohnung mit Flur, Wohnen/Essen offener Küche, Gast, Eltern, Kind, Bad

Anmerkung: Die Raumaufteilung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen (vgl. Anlage 3) erstellt. Abweichungen und nachträgliche Änderungen sind daher möglich und können bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden.

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

Konstruktionsart:	Fertigbauweise (Holztafelbauweise) des Herstellers massa haus GmbH (Simmern), Haustyp „LifeStyle 15“ (Baureihe LifeStyle)
Fundamente:	Beton
Keller:	Ausführung: Beton
Umfassungswände:	Holztafelbauweise, Herstellerseitig üblich sind hochwärmedämmte Außenwände
Innenwände:	Holzständerwerk mit Hohlraumdämmung und beidseitiger Plattenbekleidung

Geschossdecken:	Kellerdecke als Betondecke, darüber Balkenlage aus Holz mit oberseitiger Holzwerkstoffplatte und darauf aufbauendem Fußbodenaufbau
Treppen und Treppenhaus:	unbekannt
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachsteine (Beton) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Heizung:	Wärmepumpe
----------	------------

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Da das Objekt als Ausbauhaus mit erheblichem Eigenleistungsanteil errichtet wurde, hängt die tatsächliche Innenausstattung (Bodenbeläge, Innentüren, Sanitäröbekte, Fliesen, Maler-/Ausbaugualität) maßgeblich von der Eigenausbaugualität ab und kann ohne Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	unbekannt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig angenommen
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden und Baumängel):	Alterstypische Abnutzungen sowie geringfügige Mängel und Gebrauchsspuren, die im Rahmen üblicher Instandhaltungsmaßnahmen zu beseitigen sind, werden nachfolgend nicht gesondert berücksichtigt. Die nachfolgend aufgeführten wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden nur insoweit erfasst, wie sie im Rahmen der Außenbesichtigung zerstörungsfrei, unverdeckt und ohne besondere Untersuchungen offensichtlich erkennbar oder anderweitig bekannt waren. Die Auflistung erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern

dient ausschließlich dazu, die im Rahmen dieser Wertermittlung erkennbaren und wertrelevanten Bauschäden und Baumängel darzustellen.

Das tatsächliche Ausmaß vorhandener Schäden kann erst nach weitergehenden Untersuchungen, insbesondere nach Bauteilöffnungen oder einer vollständigen Objektbesichtigung, zuverlässig beurteilt werden. Solche Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Wertermittlungsauftrags und sind gegebenenfalls entsprechenden Fachsachverständigen vorbehalten. Gleiches gilt für einen möglichen Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie für das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Baustoffe oder Materialien.

Folgende wesentliche Unterhaltungsbesonderheiten (Bau-mängel/Bauschäden) waren im Rahmen des Ortstermins (Außenbesichtigung) erkennbar oder bekannt:

- Verschmutzung der Fassade, Veralgung

Allgemeinbeurteilung:

Aufgrund des äußeren Eindrucks wird von einem eingeschränkt durchschnittlichen Gesamtzustand ausgegangen.

3.3 Nebengebäude

Garage

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Zuwegung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Bewertungsobjekts (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21) sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das** für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: **die geeignetsten**) **Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung). Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „*gewöhnlichen Geschäftsverkehr*“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.1.2.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **230,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	400 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.05.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	589 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	230,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	26.05.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 230,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	400	589	× 0,920	*
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 211,60 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	211,60 €/m ²	
Fläche	×	589 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	124.632,40 € <u>rd. 125.000,00 €</u>	

*: Grundstücksgrößenumrechnungsfaktor gemäß Erfahrungswerten des Sachverständigen und Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2026 insgesamt 125.000,00 €.

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	835,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF), ca.	x	419,00 m²	26,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	349.865,00 €	6.370,00 €
Baupreisindex (BPI) 26.05.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	676.638,91 €	12.319,58 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	676.638,91 €	12.319,58 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		73 Jahre	73 Jahre
• prozentual		8,75 %	8,75 %
• Faktor	x	0,9125	0,9125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	617.433,01 €	11.241,62 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		628.674,63 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	37.720,48 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	666.395,11 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	125.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	791.395,11 €
Sachwertfaktor	x	0,68
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	538.148,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	26.900,00 €
Sachwert	=	511.248,67 €
	rd.	511.000,00 €

4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundfläche wurde durch den Sachverständigen anhand vorliegender Bauzeichnungen mit einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeitsgrad durchgeführt. Die Berechnung weicht modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der Herstellungskosten aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und nach Angaben in der Wertermittlungsliteratur bzw. Erfahrungswerten pauschal in Abhängigkeit vom Gebäudesachwert bewertet (in %).

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses mit 80 Jahren angesetzt, da in diesem Modell die marktgerechten Sachwert- bzw. Marktanpassungsfaktoren abgeleitet wurden.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wer-

termittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wurde aus dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses, bundesdurchschnittlichen Auswertungen und Erfahrungswerten des Sachverständigen abgeleitet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten (Unterhaltungs-)Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten, unterstellter Pflege- und Unterhaltungszustand (rd. 5 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts)	-26.900,00 €

Die Wertbeeinflussung für die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Unterhaltungsbesonderheiten (Bauschäden/Baumängel) und dem unterstellten Pflege- und Unterhaltungszustand wurde nur pauschal und in dem beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt. Die angesetzte Wertbeeinflussung soll den potentiellen Einfluss auf den Verkehrswert aus Sicht eines durchschnittlichen Marktteilnehmers unter Berücksichtigung der Gesamtgegebenheiten widerspiegeln und ist daher nicht als Grundlage bzw. Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet. Weitere Nachforschungen und differenziertere Bewertungen sind nur im Rahmen eines Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten.

5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **511.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** wird (ohne Innenbesichtigung) zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2026 mit rd.

511.000 €

geschätzt.

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

Kaarst, den 14. Juli 2026

Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(In der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.)

BauGB: Baugesetzbuch

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

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ErbbaureG: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG: Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

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

EnEV: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen sowie Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlungen, Sprengnetter Immobilienbewertung, aktualisiert
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung
- [3] Kleiber-digital: Online – Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

(Anlagen sind in der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten. Die Karten und Grundrisse sind ohne Maßstab bzw. nicht maßstabsgetreu.)

- Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: LIS-Report (vdpResearch)
- Anlage 3: Grundrisse
- Anlage 4: Verfahrensbeteiligte, weitere Personen- / Firmendaten
- Anlage 5: Informationen und Auskünfte