

Verkehrswertgutachten § 194 BauGB

Bewertungsobjekt 50/ 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Dormagen, Krisinger Str. 6, 6a, verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumlichkeiten im Keller, Erd- und Dachgeschoss, Nr. 1 des Aufteilungsplans und den Garagen Nr. 3 und 4 des Aufteilungsplans



**PLZ, Ort
Straße** 41539 Dormagen
Krisinger Str. 6, 6a

Auftraggeber Amtsgericht Neuss
Breite Str. 48
41460 Neuss

**Aktenzeichen
des Gerichts** 30 K 9/25

**Wertermittlungs-
stichtag** 07.10.2025

Verkehrswert 333.000 EUR

INTERNETVERSION

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

Az. 25-000045

Inhaltsverzeichnis

2 Zusammenstellung wesentlicher Daten	3
3 Allgemeines	4
3.1 Ansichten des Bewertungsobjekts am 07.10.2025	6
3.2 Kartenausschnitte	7
3.3 Flurkarte	7
4 Wertrelevante Grundstücksmerkmale	7
4.1 Marktbeschreibung	7
4.2 Lagebeschreibung	8
4.3 Rechtliche Gegebenheiten	11
4.3.1 Besonderheiten Wohnungseigentum	13
4.4 Bauliche Anlagen	14
4.4.1 Beschreibung Wohnungseigentum Nr. 1 (Haus Nr. 6a)	15
4.4.2 Beschreibung Garagen	16
4.4.3 Außenanlagen	16
4.4.4 Unterhaltungsrückstände	17
4.4.5 Allgemeinbeurteilung	17
4.4.6 Zubehör	18
4.4.7 Gebäudezeichnungen und Flächen	18
4.4.8 Innenansichten am 07.10.2025	19
4.5 Sonstiges	19
5 Wertermittlung	20
5.1 Zur Verfahrenswahl	20
5.2 Ertragswertverfahren	21
5.2.1 Bodenwertermittlung	22
5.2.2 Rohertrag	23
5.2.3 Bewirtschaftungskosten	24
5.2.4 Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer	24
5.2.5 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	25
5.2.6 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	26
5.2.7 Plausibilisierung über Vergleichsfaktoren	26
5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
5.4 Ertragswert	27
6 Verkehrswert	28
7 Anlagen	29
7.1 Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch Blatt 4690 (auszugsweise)	29
7.2 Wohnflächenberechnung	29

2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungstichtag	07.10.2025
Qualitätstichtag	07.10.2025
Ortstermin	07.10.2025
Grundstücksgröße	704 m ²
Baujahr	1970
Nutzung	Wohnen/ Garagen
Anzahl der Wohnungseigentümer insgesamt	2

Lage der Wohnung Nr. 1	Krisinger Str. 6a
Anzahl Garagen	2
Miteigentumsanteil	50 100
Wohnfläche rd.	99 m ²

Bodenwertanteil	151.360 EUR
Netto-Kaltniete	16.056 EUR p.a.
Bewirtschaftungskosten	2.731 EUR p.a.
Liegenschaftszinssatz	2,35%
Restnutzungsdauer	50 Jahre
Ertragswert der baulichen Anlagen	285.539 EUR

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	436.899 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-104.000 EUR
Ertragswert	332.899 EUR

Verkehrswert rd. 333.000 EUR

3 Allgemeines

Zweck des Gutachtens In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung ist nach § 74 a Absatz 5 ZVG der Verkehrswert zu ermitteln.

Bewertungsobjekt Bei dem als „Krisinger Str. 6, 6a“ bezeichneten Bewertungsgrundstück, Gemarkung Dormagen, Flur 3, Flurstück 285, handelt es sich um ein Grundstück, das ursprünglich mit einem Einfamilienhaus bebaut war (Nr. 2 des Aufteilungsplans). Später (ca. 1970) erfolgte ein Wohnhausanbau (Nr. 1) mit zwei Garagen (Nr. 3 und 4). Zu bewerten sind

- 50/100 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumlichkeiten im Keller, Erd- und Dachgeschoss, Nr. 1 des Aufteilungsplans und den Garagen Nr. 3 und 4 des Aufteilungsplans
Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 99 m².

Wohnungsgrundbuch Amtsgericht: Neuss
Grundbuch von: Dormagen
Blatt: 

Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 1
Miteigentumsanteil 50/ 100
Gemarkung Dormagen
Flur 3
Flurstück 285
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche
Lage: Krisinger Str. 6, 6a
Größe 704 m²

Der Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumlichkeiten im Keller-, Erd- und Dachgeschoss, Nr. 1 des Aufteilungsplans und den Garagen Nr. 3 und 4 des Aufteilungsplans.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung des zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörenden Sondereigentumsrechts beschränkt.

Es sind Nutzungsregelungen getroffen.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 06.03.1989 Bezug genommen.

Wohnungs- und Teileigentümer 

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung fand am 07.10.2025 statt. Anwesend waren:



Das Sondereigentum konnte in vollem Umfang besichtigt werden. Das Gemeinschaftseigentum konnte in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang besichtigt werden.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Stichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht; hier der Tag der Ortsbesichtigung. Aus diesem Grunde werden die Wertverhältnisse zugrunde gelegt, welche das Bewertungsobjekt zum Stichtag besaß. Die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag werden berücksichtigt, indem die entsprechenden Wert- und Preisverhältnisse jeweils herangezogen werden. Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 24.11.2025 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- und Teileigentumsgrundbuchauszug Blatt 4690 vom 05.06.2025
- Teilungserklärung UR Nr. 440/ 1989 vom 06.03.1989

Unterlagen und Informationen von der Sachverständigen beschafft:

- Auszug dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), Kreis Neuss vom 08.07.2025
- Baulastenauskunft, Stadt Dormagen vom 11.07.2025
- Altlastenauskunft, Kreis Neuss vom 11.07.2025
- Bescheinigung Erschließungskosten, Stadt Dormagen vom 10.07.2025
- Bescheinigung Kanalanschlussgebühren, Stadt Dormagen vom 24.11.2025
- Auskunft Wohnungsbindung, Stadt Dormagen vom 06.08.2025
- Auskunft Bodenordnung, Stadt Dormagen vom 22.07.2025
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht, Internetrecherche am 21.11.2025
- Auskunft zum Denkmalschutz, Internetrecherche am 21.11.2025
- Auskünfte bzgl. Lärmimmissionen, NRW Umweltdaten vor Ort, Internet-Recherche am 21.11.2025
- Auszüge Übersichtskarte und Stadtplan, OpenStreetMap
- Angaben insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Person
- Unterlagen aus der Bauakte:
 - Bauantrag zum Wohnhausanbau mit zwei Garagen vom 07.04.1970
 - Baugenehmigung Nr. 204/1970 vom 23.06.1970
 - Bauaufsichtlich geprüfte Gebäudezeichnungen zu Baugenehmigung 204/1970
 - Baugenehmigung Nr. 205/1970 vom 02.07.1970 zum Einbau einer Ölheizungsanlage
 - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 05.02.1988

- Wesentliche Literatur**
- Kleiber, Wolfgang; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2019, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
 - Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Stand August 2025
 - Mietspiegel Stadt Dormagen, Stand Januar 2023
 - Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Kreis Neuss ohne die 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
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

3.1 Ansichten des Bewertungsobjekts am 07.10.2025



Straßenansichten



Vorderansichten



3.2 Kartenausschnitte

**Ausschnitt aus der
Regionalkarte und
dem Stadtplan**

Karten siehe Original des Gutachtens

3.3 Flurkarte

Karte siehe Original des Gutachtens

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.

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.

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

In Dormagen liegen gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 die Kaufpreise für frei stehende Einfamilienhäuser (Bestandsobjekte) mit einem einfachen Wohnwert bei 380.000 EUR, mit einem mittleren Wohnwert bei 440.000 EUR, mit einem guten Wohnwert bei 600.000 EUR/ m² und mit einem sehr guten Wohnwert bei 750.000 EUR/ m².

In Dormagen liegen gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 die Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Bestandsobjekte) mit einem einfachen Wohnwert bei 1.200 EUR/ m², mit einem mittleren Wohnwert bei 2.500 EUR/ m², mit einem guten Wohnwert bei 3.100 EUR/ m² und mit einem sehr guten Wohnwert bei 3.950 EUR/ m².

Der Gutachterausschuss im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss hat im Auswertungsjahr 2024 insgesamt 2.392 Kaufverträge registriert und davon 2.324 Verträge ausgewertet, was einer Zunahme von rd. 9 % zum Vorjahreszeitraum entspricht bei nahezu gleichbleibendem Geldumsatz von ca. 928,56 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahrszeitraum. Schwerpunkte der getätigten Transaktionen bilden die Teilmärkte Wohnungs- und Teileigentum (36 %) sowie die bebauten Grundstücke (54 %).

Für das Jahr 2024 lagen insgesamt 845 Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum vor, wobei davon rd. 22 % auf die Stadt Dormagen entfielen

Quellen: IVD-Wohn-Preisspiegel 2024; Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss 2025

4.2 Lagebeschreibung

Makrolage

Der Rhein-Kreis-Neuss liegt im Westen des Bundeslands Nordrhein-Westfalen. Dort leben ca. 452.000 Einwohner auf einer Fläche von 577 km². Das ergibt eine Einwohnerdichte von 783 Einwohner je km². Auf einer Fläche von rd. 85,5 km² leben in der Stadt Dormagen rd. 64.000 Einwohner; die Bevölkerungsdichte liegt bei rd. 749 Einwohner je km². Dormagen ist eine kreisangehörige Stadt im Rhein-Kreis Neuss. Sie grenzt unmittelbar an Köln und an die Landeshauptstadt Düsseldorf auf der gegenüberliegenden Rheinseite.

Süd-östlich von Dormagen befindet sich an dem gegenüberliegenden Rheinufer Monheim am Rhein. Nördlich von Dormagen befindet sich, angrenzend an den Stadtteil Stadt Zons, die Stadt Neuss. Westlich von Dormagen liegen die Städte Grevenbroich und Rommerskirchen. Südlich von Dormagen liegt mit Worringen ein Stadtteil der Nachbarstadt Köln.

Dormagen ist mit einem mittelstädtischen Eigenleben als Mittelzentrum einzustufen. Durch die Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf ist Dormagen ein attraktiver Wohnort sowie Wirtschaftsstandort.

Dormagen ist als Wirtschaftsstandort geprägt durch den Chempark Dormagen, wo neben Ineos, der Covestro AG, Bayer AG und Lanxess noch 18 andere Firmen sowie das Kraftwerk Bayer Dormagen ansässig sind. Weitere bedeutende Arbeitsplätze haben noch die Industrie- und Gewerbegebiete in St. Peter, in Delrath, in Hackenbroich, an der Roseller Straße und im Top West vorzuweisen.

Somit ist Dormagen als Wohnort für viele Arbeitnehmer im Raum Düsseldorf/ Köln beliebt. Die Arbeitslosenquote beläuft sich im Oktober 2025 in Deutschland auf 6,2 %, im Rhein-Kreis Neuss auf 6,4 % und in Dormagen auf 6,0 %.

Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner beträgt 2024 im Rhein-Kreis Neuss 111,0 und in der Stadt Dormagen 101,3. Im Vergleich dazu der Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen: Hier liegt die Kaufkraftkennziffer je Einwohner bei 97,8 und der Bundesdurchschnitt liegt bei 100.

Quellen: www.rhein-kreis-neuss.de; IHK Mittlerer Niederrhein, Stand 2025, Michael Bauer Research GmbH

Mikrolage

Stadtteillage	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Horrem, ca. 800 m westlich des Stadtzentrums von Dormagen in der Nähe des Rheins.
Nähere Umgebung	Die Umgebungsbebauung zeichnet sich gleichermaßen durch Doppel-/ sowie durch Einfamilienhäuser in jeweils offener Bauweise aus.
Verkehrsanbindung	Dormagen ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahn A57 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zu dieser liegt rd. 2,1 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle Dormagen. Die Bushaltestelle Blücherstraße befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene S-Bahnstation Dormagen mit Anschluss an das S-Bahnnetz von Köln (Linie: S11). Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 14 km zum IC(E)-Bahnhof Solingen Hbf bzw. rd. 22 km zum internationalen Verkehrsflughafen Düsseldorf.
Parkplätze	Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Anliegerstraße entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über einen zugehörigen Außenstellplatz sowie zwei Garagenstellplätze.
Infrastruktur	Als Mittelzentrum profitiert Dormagen von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 900 m um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. Aldi, Netto) und einem Einkaufszentrum (Rathausgalerie) auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Dormagen über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zum Rhein, dem Straber-Nievenheimer-See sowie zu den Sport- und Freizeitanlage des TSV Bayer Sportcenter und den Erholungsgebieten Tannenbusch, Waldnaturschutzgebiet Knechtsteden existieren sehr gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Der direkt am Rhein gelegene Stadtteil Zons mit Freilichtbühne, der in der Nähe liegt, gilt als touristische Attraktion.
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 die Gefährdungsklasse 1. Es ist statistisch seltener als einmal in 200 Jahren mit Hochwasser zu rechnen (Skala von „Gefährdungsklasse 1“ bis „Gefährdungsklasse 4“).

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

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der „Starkregen-Gefährdungsklasse“ „mittel“ (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 Gem. im Internet veröffentlichter Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW ist das Bewertungsobjekt nicht von Lärmimmissionen durch Straßen-, Schienen- oder Fluglärm betroffen.

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

Erschließung Der Eingang zum Haus und die Zufahrt erfolgen über die Krisinger Straße.

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

- Makrolage: gut
- Mikrolage: mittel
- gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- Nähe zu Erholungs- und Sportanlagen
- keine Lärmimmissionen

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- im Bodenwert
- im Rohertrag

4.3 Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abt. II Im Zwangsversteigerungsverfahren findet § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV 2021 hinsichtlich der Grundstücksbelastungen bei der Wertermittlung des belasteten Grundstücks keine Anwendung, da der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln ist.

Nachrichtlich wird die laut vorliegendem Grundbuchauszug vom 05.06.2025 in Abteilung II zum Wertermittlungsstichtag vorliegende Eintragung dargestellt:

Lfd. Nr. 5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Neuss, 30 K/25).

Eintragungen in Abt. III der Grundbücher Schuldverhältnisse, die ggf. in der Abt. III der Grundbücher 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 Dormagen vom 11.07.2025 wird bescheinigt, dass auf dem Bewertungsgrundstück derzeit keine Baulast eingetragen ist.

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

Mietverträge Es liegt kein Mietverhältnis vor. Das Wohnungseigentum wird selbst genutzt.

Baurecht Gem. Veröffentlichung der Stadt Dormagen im Internet stellt der Flächennutzungsplan den Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, als Wohnbaufläche dar.

Bauplanungsrechtlich liegt das Bewertungsobjekt im Bereich einer Innenbereichssatzung nach § 34 Baugesetzbuch BauGB.

Gemäß § 34 BauGB ist in einem solchen Fall eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstattet. Die formelle und materielle Legalität wird unterstellt. Die Baugenehmigung liegt vor.

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 anhand der Bauzeichnungen grob überschlägig mit rd. 0,5 ermittelt.

Denkmalschutz	Gemäß Internetrecherche unterliegt das Bewertungsgrundstück nicht dem Denkmalschutz. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine Bodendenkmäler vorhanden sind.
Bodenordnungsverfahren	Laut Auskunft der Stadt Dormagen vom 22.07.2025 liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem Umlegungsgebiet.
Altlasten	Laut Auskunft des Rhein-Kreis Neuss vom 11.07.2025 aus dem Kataster über Altablagerungen und Altstandorte sowie über schädliche Bodenveränderungen liegen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen vor. Eigene Untersuchungen wurden nicht durchgeführt und können nur durch einen Spezialgutachter erfolgen. Da keine sonstigen Hinweise vorliegen, wird für die Wertermittlung von einer Lastenfreiheit ausgegangen.
Wohnungsbindung	Laut Auskunft der Stadt Dormagen vom 06.08.2025 wird bescheinigt, dass für das oben genannte Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindungen gemäß dem Wohnungsbindungsgesetz bzw. dem Wohnraumförderungsgesetz bestehen.
Abgabenrechtliche Situation	Laut Auskunft der Stadt Dormagen vom 10.07.2025 wird bescheinigt, dass das Bewertungsgrundstück an der Erschließungsanlage Krisinger Straße liegt und keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch mehr erhoben werden. Die Erschließungsanlage ist erstmalig hergestellt und abgerechnet. Laut Auskunft der Stadt Dormagen vom 24.11.2025 wird bescheinigt, dass für das Bewertungsgrundstück kein Kanalanschlussbeitrag mehr zu entrichten ist. Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag über die oben benannten Beiträge hinaus noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um: • Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB • Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB • Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge) • Versiegelungsbeträge • Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen • Ablösebeträge für Stellplätze
Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?	• Mietverträgenicht vorhanden • Rechte und Lasten in Abt. IIwertneutral • BaurechtBodenwert • Vorkaufsrechtunterstellt nicht vorhanden • Baulastennicht vorhanden • Denkmalschutznicht vorhanden • Altlastennicht vorhanden • Abgabenrechtliche Situation.....Es wird vorausgesetzt, dass keineAbgaben mehr zu entrichten sind.

4.3.1 Besonderheiten Wohnungseigentum

Begründung des Wohnungseigentums	1989 (laut Teilungserklärung UR Nr. 440/ 1989, [REDACTED])
Gemeinschaft der Eigentümer	Laut Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 05.02.1988: zwei Wohnungen (Nr. 1 und 2) und zwei Garagen (Nr. 3 und 4)
Nutzungsregelung	Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart. Jeder Sondereigentümer erhält das ausschließliche Nutzungsrecht am gesamten gemeinschaftlichen Eigentum des Hauses, in dem sein Sondereigentum liegt. Das Sondernutzungsrecht erstreckt sich darüber hinaus auf die gesamte Grundstücksfläche, die zu dem jeweiligen Hausteil gehört. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude und Grundstücksteile unter Ausschluss des anderen Wohnungseigentümers so zu nutzen, wie wenn er Alleineigentümer wäre.
Kosten und Lasten	Gemäß Teilungserklärung hat jeder der beiden Wohnungseigentümer den seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäudeanteil nebst Grundstücksanteil allein und auf seine Kosten zu unterhalten, instandzuhalten, instandzusetzen und ggf. zu erneuern.
Erhaltungsrücklage	nicht vorhanden
Verwalter	Es liegt eine Selbstverwaltung vor.
Hausgeld	nicht vorhanden
Eigentümer-versammlung	Das Erfordernis jährlicher Eigentümerversammlungen wird lt. Teilungserklärung abbedungen.

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.

4.4.1 Beschreibung Wohnungseigentum Nr. 1 (Haus Nr. 6a)

Gebäude	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, einseitig angebaut
Lage	Keller-, Erd- und Dachgeschoss
Baujahr	ca. 1970
Konstruktionsart	massive Bauweise, Keller-, Erd- und Dachgeschoss
Besondere Bauteile	Dachgauben, Kelleraußentreppe
Außenwände	Mauerwerk, verputzt
Geschossdecke	Stahlbeton über Kellergeschoss und Erdgeschoss
Innenwände	massiv
Dach	Satteldach, Holzkonstruktion, Unterspannfolie
Heizung	Gaszentralheizung, Buderus, Baujahr ca. 2000
Hauseingang	Haus Nr. 6 und Nr. 6a verfügen jeweils über einen eigenen Hauseingang. Die zu bewertende Einheit verfügt über eine Haustür in Aluminium mit Lichtausschnitt, Klingel- und Briefkastenanlage neben der Haustür
Aufteilung	<u>Kellergeschoss:</u> 3 Kellerräume, Heizungskeller, Flur, Bad <u>Erdgeschoss:</u> 3 Zimmer, Küche, Diele, Terrasse <u>Dachgeschoss:</u> Wohn- und Schlafräum, Küche, Diele, Bad, Balkon
Treppenhaus	massive Geschosstreppe mit Natursteinbelag
Grundrissgestaltung	zweckmäßig
Fenster	<u>Kellergeschoss:</u> Stahl- bzw. Holzfenster/ Einfachverglasung <u>Erd- und Dachgeschoss:</u> Kunststoff/ Isolierverglasung mit Rollläden Ausnahme: Erdgeschoss Treppenhaus: Holz/ Einfachverglasung
Besonnung/ Belichtung	Wohn- und Schlafräume und Küchen verfügen über Tageslicht. Dielen und Bad im Dachgeschoss sind innenliegend.
Innentüren	Holztüren in Holzzargen

Bodenbeläge	Kellergeschoss: Fliesen, Estrich Erdgeschoss: Naturstein, Textilbelag, PVC Dachgeschoss: Fliesen
Wandbeläge	Kellergeschoss: Putz, Holzpaneele, Fliesen, Klinkerriemchen Erdgeschoss: Klinkerriemchen, Tapete, Fliesen Dachgeschoss: Fliesen, Putz, Tapete
Deckenbeläge	Kellergeschoss: Beton, Putz, Tapete Erdgeschoss: Putz, Holzpaneele Dachgeschoss: Putz, Holzpaneele
Sanitäre Installation	Kellergeschoss: Waschmaschinenanschluss, Ausgussbecken Erdgeschoss: Wasseranschluss in der Küche Dachgeschoss: Bad mit Wanne, Waschbecken und Stand-WC
Elektroinstallation	baujahrstypisch
Warmwasser	dezentral über Durchlauferhitzer
Besondere Einrichtung	keine
Terrasse und Balkon	Waschbetonplatten, überdachter Freisitz, Bepflanzungen

4.4.2 Beschreibung Garagen

Lage	im hinteren Bereich des Grundstücks
Art	Doppelgarage
Konstruktion	massiv
Tor	jeweils ein Stahlschwingtor
Wände/ Decken	Mauerwerk, verputzt
Dach	Flachdach, Holzkonstruktion; Eindeckung mit Wellfaserplatten

4.4.3 Außenanlagen

Beschreibung	• übliche Versorgungs- und Entwässerungsanlagen • gepflasterte Bereiche, Terrasse teils mit Fliesenbelag • Grünanlagen mit Rasen und Bepflanzungen • Einfriedung im rückwärtigen Bereich durch Zaun
---------------------	---

4.4.4 Unterhaltungsrückstände

Vorbemerkung	Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde. Kleinere Mängel oder Gebrauchsspuren sind in den Wertansätzen enthalten.
Gemeinschaftseigentum	Es wird davon ausgegangen, dass keine Unterhaltungsrückstände vorhanden sind.
Sondereigentum	Zum Wertermittlungsstichtag waren neben üblichen Gebrauchsspuren folgende Unterhaltungsrückstände vorhanden: - feuchtigkeitsbedingte Schäden im Bereich der Außenwände des Kellergeschosses - nicht funktionstüchtige Heizung (Laut [REDACTED] wurde die Heizung durch den Schornsteinfeger stillgelegt) - Entsorgung von Unrat im Wohn-/ Schlafrum im Dachgeschoss ([REDACTED] hatte die Tür zugeklebt; der Raum konnte nicht besichtigt werden) - Durchlauferhitzer im Dachgeschoss in der Küche nicht funktionstüchtig - fehlender bzw. schadhafter Belag der Terrasse und des Balkons - schadhafte Dacheindeckung der Garagen

4.4.5 Allgemeinbeurteilung

Fazit	• vernachlässigter Unterhaltungszustand • überwiegend einfache bis mittlere Ausstattung • unzuverlässiger Grundriss im Erdgeschoss durch fehlendes Bad • Garten und Balkon nach Südosten ausgerichtet • Barrierefreiheit (gem. DIN 18040) ist nicht gegeben, da die Voraussetzungen nicht erfüllt sind (z.B. Erschließung der Geschosse über Treppen, Durchgangsbreite der Türen).
Vorgehensweise	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Immobilie, die größere Modernisierungsmaßnahmen erforderlich macht, um den heutigen Wohnstandards zu entsprechen. Jeder potentielle Marktteilnehmer würde eine Modernisierung des Objektes in Betracht ziehen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem Eigentümerwechsel im Ist-Zustand die gesetzlichen energetischen Auflagen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu erfüllen sind. Modernisierungsmaßnahmen wären ein Austausch der Fenster, der Hauseingangstür, der Elektrik, der Heizung, der Sanitäranlagen, der Bodenbeläge, der Einbau eines Bads im Erdgeschoss, etc. Eine Aussage bezüglich der Kosten bei Modernisierungsmaßnahmen kann kaum getroffen werden. Schließlich hängen diese von mehreren Faktoren ab, von den Materialkosten und natürlich von den Kosten für die Handwerker. Darüber hinaus gibt es verschiedene Förderleistungen und Finanzierungsangebote, zum Beispiel vom BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) sowie von der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) oder ein detailliertes Konzept zur energetischen Sanierung wie z.B. ein iSFP (individueller Sanierungsfahrplan), der von einem Energieberater erstellt werden kann. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird daher ein fiktiv überwiegend modernisierter, durchschnittlicher Gebäudezustand (Standardstufe 3) unterstellt. Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfolgt ein Wertabschlag zur Berücksichtigung der Modernisierung. Daher bleiben die aufgeführten Unterhaltungsrückstände unberücksichtigt, da dies zu einer Doppelberücksichtigung führen würde.

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 kann den nachfolgenden Bauzeichnungen entnommen werden. Die Grundrisse können in Teilbereichen von der Örtlichkeit abweichen.
-------------------	--

Gebäudezeichnungen siehe Original des Gutachtens

Wohn-/ Nutzungs- fläche	Die Wohnfläche wurde anhand eines Aufmaßes vor Ort mit rd. 99 m ² ermittelt (s. Berechnungen in der Anlage). Die Flächen wurden anhand der vorliegenden Bauzeichnungen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit plausibilisiert.
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 am 07.10.2025

Fotos siehe Original des Gutachtens

4.5 Sonstiges

Mobiliar

In der Wohnung befindet sich zum Wertermittlungsstichtag das für eine Wohnung übliche Mobiliar. 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, 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.

Energieausweis

Für das Bewertungsobjekt liegt der Sachverständigen kein Energieausweis vor.

ESG

Die Nachhaltigkeitsaspekte „Umwelt, Soziales, Unternehmensführung“ oder englisch ESG (Environmental Social Governance) spielen zunehmend eine größere Rolle. Im Bereich der Immobilienbewertung liegt der Fokus auf den Umweltaspekten.

Es ist 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. 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. Im Bewertungsfall kann der Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen zur Verfügung stellen.
Fazit	Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass das hier zu bewertende Wohnungseigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Ertragswertverfahren bewertet wird und über Vergleichsfaktoren plausibilisiert wird.

Besonderheit im vorliegenden Fall

Es wird zunächst der Wert nach einer durchgeführten Modernisierung ermittelt. Bei den besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale wird ein Wertabschlag aufgrund der Modernisierung berücksichtigt. Die Denkweise eines wirtschaftlich denkenden und handelnden Eigentümers lautet:

$$\begin{array}{r} \text{Wert nach der Modernisierung} \\ \text{abzgl. Wertabschlag Modernisierung} \\ \hline \text{Derzeitiger Wert} \end{array}$$

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 Ertragswertverfahren

Eingangsgroße des Ertragswertverfahrens

Im vorliegenden Fall hängt der resultierende Ertragswert von folgenden Eingangsgroßen ab:

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

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

$$\begin{array}{l} \text{Rohertrag} \\ - \text{Bewirtschaftungskosten} \\ = \text{Reinertrag} \\ - \text{Bodenwertverzinsung} \\ = \text{Reinertragsanteil der baulichen Anlagen} \\ \times \text{Barwertfaktor} \\ = \text{Ertragswert der baulichen Anlagen} \\ + \text{Bodenwert} \\ = \text{Vorläufiger Ertragswert} \\ \times \text{Marktanpassung} \\ = \text{Marktangepasster vorläufiger Ertragswert} \\ +/- \text{Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale} \\ = \text{Ertragswert} \end{array}$$

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

5.2.1 Bodenwertermittlung

Vorbemerkung

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

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

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

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

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Zuschnitt und Topographie:

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

- Art: Reihengrundstücks
- Zuschnitt: fast regelmäßig
- Straßenfront: ca. 18 m
- Tiefe: ca. 40 m
- ebenes Geländeniveau

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss weist zum 01.01.2025 für den Bereich, in dem auch das Bewertungsgrundstück liegt den Bodenrichtwert für Wohnbauflächen mit 470 EUR/ m² aus.

Er bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

Lage und Wert

Gemeinde	Dormagen
Postleitzahl	41539
Bodenrichtwertnummer	5019
Gemarkungsname	Dormagen
Bodenrichtwert	470 EUR/ m ²

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	450 m ²

Dieser Bodenrichtwert dient als Grundlage zur Bodenwertermittlung.

Anpassungen

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

Aufgrund der vom Bodenrichtwert abweichenden Grundstücksgröße erfolgt gemäß der örtlichen Fachinformationen ein Abschlag von 9 %.

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Bodenwert/ Bodenwertanteil

Der Bodenwertanteil nach Miteigentumsanteil errechnet sich wie folgt:

Bodenrichtwert	470 EUR/m ²	
Anpassungsfaktoren		
Größe	0,91	
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	430 EUR/m ²	
Fläche	704 m ²	
Bodenwert	302.720 EUR	
Miteigentumsanteil	50,00	100
Bodenwertanteil	151.360 EUR	

5.2.2 Rohertrag

Tatsächliche Miete

Das Wohnhaus Nr. 1 und die Garagen werden selbst genutzt.

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.

Demnach liegt die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen der (fiktiven) Baujahrsgruppe 2010-2019 unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße von > 60 m² bis 95 m² in mittlerer Lage zwischen 9,55 EUR/ m² und 11,13 EUR/ m², im Mittel bei 10,34 EUR/ m².

Unter Berücksichtigung der konjunkturellen Weiterentwicklung und Beschaffenheit (insbesondere Wohnungsgröße und Objektart) erscheint ein Ansatz von 12,00 EUR/ m² angemessen. Für die Garagen erscheint ein Ansatz von jeweils 75 EUR monatlich marktgerecht.

Für die Garage und den Stellplatz wird ein Ansatz von 75 EUR monatlich als angemessen erachtet.

		je m ² / Stck.	monatlich	p.a.
Wohnhaus	99 m ²	12,00 €	1.188,00 €	14.256,00 €
Garagen	2	75,00 €	150,00 €	1.800,00 €
Summe			1.338,00 €	16.056,00 €

Der marktübliche Rohertrag wurde zu 16.056 EUR p.a. ermittelt.

Mietabweichungen

keine

5.2.3 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 der Anlage 3 der Immo WertV 2021.

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

- Verwaltungskosten: Je Eigentumswohnung 359 EUR p.a. und je Garage 47 EUR p.a.
- Betriebskosten: Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden.
- Instandhaltungskosten: 14 EUR/m² p.a. und 106 EUR je Garage
- Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis liegt bei 2 % des Rohertrags.

Die Bewirtschaftungskosten liegen mit rd. 17 % in einer Größenordnung, die erfahrungsgemäß für Objekte dieser Art angemessen ist.

5.2.4 Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Alter

Wohnhaus und Garage wurden ca. 1970 errichtet und sind zum Wertermittlungstichtag ca. 55 Jahre alt.

Gesamtnutzungsdauer

Gemäß ImmoWertV beträgt die Gesamtnutzungsdauer 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 der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 und der unterstellten Modernisierung wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 50 Jahren in Ansatz gebracht.

5.2.5 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 im Rhein-Kreis Neuss weist im Grundstücksmarktbericht 2025 den Liegenschaftszinssatz für vermietetes Wohnungseigentum im Mittel mit 2,5 % aus.

Für die Wertermittlung erscheint unter Berücksichtigung der generellen und speziellen Einflussfaktoren (Anzahl der Wohneinheiten, Mietsituation, fehlende Erhaltungsrücklage) der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz mit 2,35 % marktgerecht

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.

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.

5.2.6 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

	Wohnung	Garagen
Rohertrag	14.256 EUR p.a.	1.800 EUR p.a.
Rohertrag gesamt	16.056 EUR p.a.	
Verwaltungskosten	718 EUR p.a.	94 EUR p.a.
Instandhaltungskosten	1.386 EUR p.a.	212 EUR p.a.
Mietausfallwagnis	285 EUR p.a.	36 EUR p.a.
Bewirtschaftungskosten	2.389 EUR p.a.	342 EUR p.a.
Bewirtschaftungskosten gesamt	2.731 EUR p.a.	
Reinertrag gesamt	13.325 EUR p.a.	
Bodenwertverzinsung	3.557 EUR p.a.	
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	9.768 EUR p.a.	
Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (LZS)	2,35%	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	50 Jahre	
Barwertfaktor (LZS, RND)	29,2321	
Ertragswert der baulichen Anlagen	285.539 EUR	
Bodenwertanteil	151.360 EUR	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	436.899 EUR	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.	4.410 EUR/ m² Wfl.	
Rohertragsfaktor	27,2	
Bodenwertanteil	35%	

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wird mit 436.899 EUR ermittelt und entspricht rd. 4.410 EUR/ m² Wohnfläche einschl. Garagen.

5.2.7 Plausibilisierung über Vergleichsfaktoren

Wohnungseigentum	Der Gutachterausschuss im Rhein-Kreis Neuss weist Durchschnittspreise für Wohnungseigentume aus. Für die Stadt Dormagen wird für die (fiktive) Baujahresklasse 2000 bis 2009 eine Spanne von 2.270 EUR/ m² bis 3.290 EUR/ m² ausgewiesen.
Doppelhaushälften	Der Gutachterausschuss im Rhein-Kreis Neuss weist auch Durchschnittspreise für Doppelhaushälften aus. Für die Stadt Dormagen wird für die (fiktive) Baujahresklasse 1995 bis 2015 ein Durchschnittspreis von 4.501 EUR/ m² ausgewiesen.
Fazit	Der hier mit 4.410 EUR ermittelte Wert erscheint insbesondere unter Berücksichtigung der Objektart und des Modernisierungsgrads angemessen.

5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Wertabschlag Modernisierung

Die Höhe der erforderlichen Kosten für die Modernisierung ist nur sehr grob abschätzbar. Für eine präzisere Erfassung der erforderlichen Investitionen wäre demnach eine detaillierte Kalkulation auf der Grundlage eines Instandsetzung- bzw. Sanierungsplanes erforderlich. Dies ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens jedoch nicht möglich.

Im vorliegenden Fall wird lediglich folgende überschlägige Schätzung der Kosten durchgeführt: Die Kosten werden mit 1.000 EUR/m² Wohnfläche, also 99.000 EUR, als angemessen erachtet (Quelle: Schmitz/ Krings/ Dalhaus/ Meisel, Baukosten für Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung). Hierbei wird ein mittlerer Standard unterstellt. Für die Garagen erscheint ein pauschaler Abschlag von 5.000 EUR angemessen.

Für die Wertermittlung wird ein Abschlag von 104.000 EUR in Ansatz gebracht.

5.4 Ertragswert

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	436.899 EUR
Wertabschlag Modernisierungskosten	104.000 EUR
Ertragswert	332.899 EUR

Der Ertragswert wurde zu 332.899 EUR ermittelt.

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 wurde für das Bewertungsobjekt das Ertragswertverfahren angewendet. Das Ertragswertverfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz aufgrund der vom Gutachterausschuss zur Verfügung stehenden Daten. Es spiegelt die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens wurde plausibilisiert über Vergleichsfaktoren.
Ergebnis	Für den 50/ 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Dormagen, Krisinger Str. 6, 6a, verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumlichkeiten im Keller, Erd- und Dachgeschoss, Nr. 1 des Aufteilungsplans und den Garagen Nr. 3 und 4 des Aufteilungsplans wird unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 geschätzt auf insgesamt rd.

333.000 EURO.

(in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro)

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

Neuss, 25. November 2025

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 Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch Blatt [REDACTED] (auszugsweise)

Grundbuchauszug siehe Original des Gutachtens

7.2 Wohnflächenberechnung

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

Grundbuchauszug siehe Original des Gutachtens