



Inhaltsverzeichnis

1	Objektbeschreibung	2
2	Bodenwert	4
3	Gebäudestandard und RND	5
4	Wertermittlung	7
5	Ergebnis	10
6	Haftungsausschluss	12
7	Anlagen	12

Willy Stoelk

Marktpreisermittlung

für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück (Reihenmittelhaus)
40670 Meerbusch, Elbinger Straße 32

Willy Stoelk
Hörnenweg 10, 47647 KERKEN
w.stoelk@tittgen-consulting.de
01725307857

Erstellungsdatum

17.09.2025

Wertermittlungstichtag

17.09.2025

Vorgangsnummer

01092025

Insolvenzverfahren.

Thomas Peter Thate, Tönisvorst

Insolvenzverwalter:

RA Dr. Christoph Niering

Geschätzter Marktpreis:

316.000,00 Euro

1 Objektbeschreibung

Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks

218 m²

Erläuterungen zur Grundstücksgröße

Das Grundstück ist rechteckig geschnitten und liegt zwischen Haus und Garage. Es präsentiert sich derzeit etwas ungepflegt, ist jedoch grundsätzlich sehr gut angelegt und bietet eine solide Basis für eine individuelle Gestaltung.

Angaben zur Gemeinde

Gemeinde

Meerbusch

Einwohnerzahl

57.440

Kreis

Rhein-Kreis Neuss

Bundesland

Nordrhein-Westfalen

Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für den Kreis Rhein-Kreis Neuss

3 (gut)

Lagescore für das Bundesland Nordrhein-Westfalen

0 (befriedigend)

Lagescore für Deutschland

0 (befriedigend)

Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage

4 (gut)

Lagescoring

Qualifizierung der Markt- und Standortqualität zur Beurteilung der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie





Einfamilienhaus

eigennutzungsfähig	ja
tatsächliche Nutzung	eigengenutzt
Baujahr	1968
Wohnfläche	92 m ²
Brutto-Grundfläche	150 m ²
Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)	2
Gebäudeart	Reihenmittelhaus
Bauweise	massiv
Dach	teilweise ausgebaut
Keller	voll unterkellert
Kellerausbau (für Wohnnutzung)	nicht ausgebaut
Anzahl Garagenstellplätze	1
Wert(ung) der Außenanlagen	üblich

Energieeffizienz

Erläuterung zur Energieeffizienz

Die zugrundeliegenden energetischen Eigenschaften des Gebäudes wurden bei der Bestimmung des Modernisierungsgrads und der Gebäudestandardermittlung berücksichtigt.

Ein Energieausweis liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.

Gebäudestandard

mehr als ein Bad	nein
separates Gäste-WC	ja

Wellnesselemente (z.B. Sauna, Whirlpool)	nein
Leitungen überwiegend auf Putz	nein
Außenwände überwiegend gedämmt	nein
aufwendige Kaminanlage/Solarthermie	nein
Heizung	Gebäude- od. Wohnungszentralhgz.
Dacheindeckung	Dachpfannen/-ziegel
Fenster	zweifach verglast
resultierender Gebäudestandard (auf einer Skala von 1 bis 5)	mittel bis gehoben (3,0)

Relevante Modernisierungen

Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus	keine
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte)	keine
Heizung (Brenner, ggf. Kessel)	keine
Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper	keine
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	keine
Wärmedämmung	keine
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	keine
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	keine

2 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

Durchschnittlicher Lagewert für den Boden

Ø Bodenwert	525,00 €/m ²
Lage	Elbinger Straße 32, 40670 Meerbusch, Deutschland
Quelle	© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), https://www.bodenrichtwerte-boris.de
Bodenwertklasse	Bodenrichtwert
Genauigkeit der geographischen Position	hausnummergegenau

Merkmale des Bezugsgrundstücks, für das der durchschnittliche Lagewert gilt

Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwertkennung	zonaler Bodenrichtwert

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Art der Nutzung	Wohnbauflächen
Weitere Angaben zur Nutzung	Ein-bis zweigeschossige Bauweise
Erschließungsbeitrag und Abgaben	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Geschosszahl	II
Grundstücksgröße	300 m ²

Bodenwertermittlung

Grundstück

Grundstücksgröße	218 m ²
------------------	--------------------

beitragsfreier Ø Bodenwert			525,00 €/m ²
Merkmal	Bezugsgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	17.09.2025	x 1,00
Fläche (m ²)	300 m ²	218 m ²	x 1,11
angepasster beitragsfreier Bodenwert			582,75 €/m ²

Anpassung Fläche (m²): gemäß Sprengnetter (nicht GFZ-bereinigt)

Anpassung Stichtag

jährl. Bodenwertentwicklung (in %)	Quelle	Stichtag
0	Sprengnetter Bodenwertindex	01.01.2026

Bodenwert Grundstück	127.040 €
----------------------	-----------

Bodenwert insgesamt

Gesamtfläche	218 m ²
Bodenwert insgesamt	127.040 €

3 Gebäudestandard und RND

Objektbezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Einfamilienhaus	3,00	1968	70	17

Relevante Modernisierungen (Einfamilienhaus)

	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten	0

Geschossdecke (max. 4 Punkte)	
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung des Innenausbaus z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte)	0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte)	0
Anzusetzende Punktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)	0

resultierender Modernisierungsgrad	nicht modernisiert
tatsächliches Gebäudealter	57
Restnutzungsdauer aufgrund des Gebäudealters	13
(modifizierte) Restnutzungsdauer aufgrund des Modernisierungsgrads	17

Ge

Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 218 m² großen Grundstück in ruhiger Lage von Meerbusch-Osterath. Es handelt sich um ein Reihemittelhaus, erbaut im Jahre 1971. Bisher wurden keine Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten durchgeführt. Am Ende des Grundstücks befindet sich eine Garage mit der Möglichkeit, einen zusätzlichen Stellplatz einzurichten. Direkt daneben liegt ein Abstellraum.

Das Haus verfügt über Keller, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Für das Dachgeschoss wäre allerdings der Einbau eines neuen, abseits gelegenen Zugangs (z. B. über eine Wendeltreppe) erforderlich.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche, ein Gäste-WC, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer sowie eine Terrasse, an die sich der Garten anschließt. Das 1. Obergeschoss bietet zwei größere Zimmer, ein kleineres Zimmer sowie das Badezimmer. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut.

Der Keller ist in Heizungsraum, Waschraum und Abstellraum unterteilt. Von hier aus gibt es einen direkten Ausgang in den Garten. Die Garage liegt im hinteren Bereich des Grundstücks; an diese ist ein weiterer Abstellraum angebaut.

Für die anstehenden Sanierungsarbeiten sind insbesondere die Heizungsanlage, die Erneuerung der Sanitärleitungen sowie die Modernisierung der elektrischen Anlagen zu berücksichtigen und entsprechend zu bewerten.

4 Wertermittlung

NHK-Ermittlung

Einfamilienhaus

NHK-2010-Typ	3.11
NHK-2010-Grundwert (gilt für 355 m ² BGF)	735 €/m ²
NHK – Zu-/Abschlag	
Grund	Zu-/Abschläge
Dachgeschossteilausbau	-50 €/m ²
Zwischensumme	685 €/m ²
NHK-Wert (inkl.17,00% BNK)	685 €/m ²

Garage(n)

NHK-2010-Typ	14.1
--------------	------

NHK-2010-Grundwert	245 €/m ²
NHK-Wert (inkl.12,00% BNK)	245 €/m ²

Sachwertermittlung

Gebäudesachwerte

Objektbezeichnung	BGF (m ²)	NHK-Wert inkl. BNK (€/m ²)	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswert- minderung (%)	Gebäude- sachwert (€)
Einfamilienhaus	150	685	1,886	193.787	75,71	47.071
1 Garage(n)	17	245	1,886	7.855	75,71	1.908
Gebäudesachwert insgesamt						48.979

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

BPI	Basisjahr	BPI-Tabelle	Quelle	Stichtag
1,886	2010 = 100	Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden	Statistisches Bundesamt (Destatis) (umbasiert)	15.05.2025

Sachwert

	Marktwert
Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BNK)	48.979 €
Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNK)	3,50 % + 1.714 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK)	50.693 €
regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	x0,91 46.131 €
Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet)	+ 127.040 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	173.171 €
marktangepasster/nachhaltiger vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	x1,825 316.037 €
Sachwert	316.037 €
	rd. 316.000 €

Baukostenregionalfaktor

Baukostenregionalfaktor	Quelle	Stichtag
0,91	Sprengnetter	2025

Datengrundlage und Methode

Die Baukostenregionalfaktoren werden auf der Grundlage der Angaben der Statistischen Landesämter (auf Kreisebene veröffentlichte Baukosten und Bauvolumina für die Errichtung neuer Wohngebäude) sowie des Statistischen Bundesamtes (diesbezügliche

Angaben für die Bundesrepublik insgesamt) abgeleitet. Die Sprengnetter-Baukostenregionalfaktoren S-BKRf der Kreise mit Nord- und Ostseeinseln sind zusätzlich auf der Grundlage weiterer statistischer Daten (langjährige Betrachtungszeiträume) für das Festland und die Inseln getrennt angegeben. Veröffentlicht 16.04.2025.

Sachwertfaktor Marktwert

Sachwertfaktor	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
1,825	Sprengnetter	01.04.2025	2,80%	1,725 - 1,925

Datengrundlage und Methode

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 414.105 Kaufpreisen abgeleitet, davon 230.776 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 1.825 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.04.2025 veröffentlicht am 30.07.2025.

5 Ergebnis

Wertermittlungsergebnisse

	Marktwert	
Bodenwert	127.040 €	(583 €/m ²)
Sachwert	316.000 €	(3.435 €/m ²)
Ertragswert	nicht gerechnet	
Vergleichswert (indirekt)	nicht gerechnet	
Vergleichswert (direkt)	nicht gerechnet	

geschätzter Marktpreis

(zum Stichtag 17.09.2025)

316.000 €

pro m² Wohnfläche 3.435 €




Eingewertet von Willy Stoelk

Kerken, 17.09.2025

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierter Immobilienbewerter DEKRA

Ergänzende Erläuterungen

Verfahrenswahl

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit und Eignung der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten. Demnach wurde der Marktwert mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

Normalherstellungskosten

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten werden Normalherstellungskosten (NHK) zugrunde gelegt, die sich auf die Brutto-Grundfläche beziehen. Die NHK werden auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Zur Anwendung gelangt der vom Statistischen Bundesamt vierteljährlich ermittelte Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer).

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Es wird eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt (lineare Alterswertminderung).

Sachwertfaktor

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Der hierzu angesetzte Sachwertfaktor wurde in massenhaften Kaufpreisanalysen durch Sprengnetter für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer (GND)) beträgt je nach Gebäudeart und Gebäudestandard zwischen 60 und 80 Jahren.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde auf der Grundlage des Baujahres, des Gebäudestandards und der durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Zur Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen hat Sprengnetter auf der Grundlage bestehender einschlägiger Systeme ein spezielles Punktesystem entwickelt, das hier angewendet wird.

Marktpreis

Als Marktpreis wurde der bei einem anstehenden Immobilienverkauf (Zweiterwerbspreis bzw. Wiederverkaufswert) am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis ermittelt. Es wurde der Preis ermittelt, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann).

6 Haftungsausschluss

Die Marktpreisermittlung dient ausschließlich der Einschätzung des voraussichtlich für eine Immobilie zu erzielenden Marktpreises und unterscheidet sich insofern von einem formalen Gutachten. Die Marktpreisermittlung ist ausschließlich zur Nutzung durch den Insolvenzverwalter bestimmt. Die Marktpreisermittlung stellt kein Gutachten im Sinne des geltenden deutschen Rechts dar und basiert auf den Angaben des Kunden, statistischen und weiteren Daten. Für etwaige Abweichungen von ggf. tatsächlich erzielten Kauf- und / oder Verkaufspreisen und / oder Werten wird jedwede Haftung ausgeschlossen. Insgesamt ist die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und auf den Betrag begrenzt, der für die Erstellung desselben erhoben wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die gesamten technischen Anlagen und Leitungen nicht überprüft wurden.

7 Anlagen



Vorderseite
Außenbereich



Gartenansicht
Außenbereich



Garage
Außenbereich



Blick in den Garten i. OG
Innenbereich



Wohn-Esszimmer
Innenbereich



Wohnzimmer
Innenbereich



Küche
Innenbereich



Schlafzimmer
Innenbereich



Trepper zu 1. OG
Innenbereich



Zimmer 1. OG
Innenbereich



Dachgeschoss 1
Innenbereich



Dachgeschoss
Innenbereich



weitere Zimmer i. OG
Innenbereich



Kellerraum
Innenbereich



weiterer Kellerraum
Innenbereich