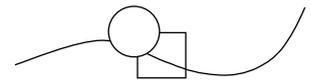


I N T E R N E T V E R S I O N

In dieser Internetversion des Gutachtens finden Sie keine Anlagen. Die vollständige Ausfertigung des Gutachtens können Sie einsehen auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Neuss.

Jens Rökendt

Dipl.-Ing. Architekt



Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

Aktenzeichen des Amtsgericht 030 K 027/23

Gutachten G-11-24 bestehend aus 38 Seiten zzgl. 09 Anlagen
4 Ausfertigungen Papier Gericht
1 Ausfertigung digital Gutachter

zur **Verkehrswertermittlung** gem. § 194 BauGB
zum **Wertermittlungstichtag 05.06.2024**

für 347,65 / 10.000 Miteigentumsanteil

an dem bebauten Grundstück

in **40670 Meerbusch, Camesallee 14,16 / Ecke Ilbertzweg 6,8**

aufstehend mit 1 Mehrfamilienwohnhaus

Kataster: Gemarkung Strümp, Flur 13, Flurstück 306
Größe 2.398 qm

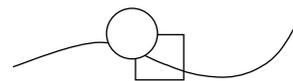
verbunden mit Sondereigentum an der
**Wohnung Haus Nr. IV
im Erdgeschoß rechts Nr. 28 des Aufteilungsplanes,
mit Kellerraum Nr. 28 des Aufteilungsplanes**

Amtsgericht: Grundbuch Strümp, Blatt 1355, Lfd. Nr. 1



Straßenansicht

Verkehrswert = 0 €



INHALTSVERZEICHNIS:

Vorbemerkungen zur Wertermittlung

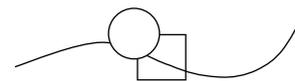
I.	Rechtliche Grundlagen / Literatur	Seite 03
II.	Objektspezifische Grundlagen	Seite 04
III.	Bewertungstechnische Grundlagen inkl. Hinweisen....	Seite 10

1.) ALLGEMEINE ANGABEN

I.	Auftraggeber.....	Seite 12
II.	Aufgabenstellung	Seite 12
III.	Grundbuchausweisung und Nutzungsart.....	Seite 13
IV.	Ortstermin	Seite 14
V.	Beschreibung Grundstück	Seite 14
VI.	Beschreibung Gebäude - Wohnung	Seite 22

2.) BEWERTUNG

I.	Bodenwert	Seite 32
II.	Bewertung der baulichen Anlagen	Seite 34
	1. Verfahrenswahl	Seite 34
	2. Ertragswert	Seite 34
	3. Sonstiges	Seite 36
III.	Zusammenstellung	Seite 36
IV.	Verkehrswert	Seite 37

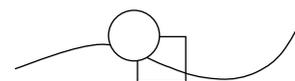


VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

I. Rechtliche Grundlagen / Literatur:

Angegebene Gesetzestexte und Fachliteratur in der aktuellen Fassung.

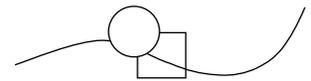
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO)
4. Statistisches Bundesamt (Meßzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke)
5. Bodenrichtwerte, gesammelt und veröffentlicht von entsprechenden Gutachterausschüssen der Kommunen
6. Fachliteratur Kleiber-Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch
7. Unterlagen des Sachverständigen-Kolleg, Verkehrswertermittlung nach der ImmoWertV, von Prof. Dipl.-Ing. Kleiber, FRICS



II. Objektspezifische Grundlagen:

Dem Gutachter lagen nachfolgend aufgeführte Unterlagen vor:

- Grundbuchauszug 1355 vom 18.03.2024 17 Seiten
- Teilungserklärung / Änderungen
 - UR. Nr. 1095/1977 vom 31.10.1977 26 Seiten
 - UR. Nr. 368/1978 vom 13.04.1978 02 Seiten
 - UR. Nr. 783/1978 vom 21.07.1978 02 Seiten
 - UR. Nr. 785/1978 vom 21.07.1978 02 Seiten
 - UR. Nr. 1052/1979 vom 27.10.1979 04 Seiten
 - UR. Nr. 897/1983 vom 27.07.1983 02 Seiten
 - UR. Nr. 222/1987 vom 18.02.1987 02 Seiten
- Auszug Abgeschlossenheitsbescheinigung, KG, EG vom 20.10.1977 05 Seiten **Anlage 01**
- Fotodokumentation vom 05.06.2024 18 Seiten **Anlage 02**
- Flurkarte M 1:1000 vom 04.04.2024 01 Seite **Anlage 03**
- Auskunft - Erschließungskosten vom 22.04.2024 02 Seiten **Anlage 04**
- Auskunft - Baulasten vom 02.05.2024 01 Seite **Anlage 05**
- Auskunft - Altlasten vom 24.04.2024 02 Seiten **Anlage 06**
- Auskunft - Wohnungsbindung vom 29.04.2024 03 Seiten **Anlage 07**
- Auskunft - Kanalkataster vom 24.04.2024 01 Seite **Anlage 08**
- Auskunft - Grundwasserstand vom 22.07.2024
- Auskunft - Baurecht vom 22.07.2024
- Bauakteneinsicht vom 13.05.2024 72 Seiten **Anlage 09**
als Anlage diesem Gutachten beigelegt:
 - Auszug Nachtrag zum Bauschein Nr. 671-2623-26/69
bzw. AZ.: AZ.: 63/1947/71
Grundriss EG, KG
 - Auszug 2. Nachtrag zum Bauschein Nr. 671-2623-26/69
bzw. AZ.: AZ.: 63/1947/71
Grundriss EG, KG
 - Auszug Baugenehmigung AZ.: 63/II-119/79
Grundriss KG
 - Auszug Baugenehmigung AZ.: BG-0279-0/2014 vom 10.10.2014



Nutzungsänderung Restaurant in Wohnraum,
Errichtung eines Lichthofes und eines Terrassenbereiches

* Befreiungsbescheid Lichthof außerhalb der Baugrenzen
vom 10.10.2014

* Baugenehmigung vom 10.10.2014

* Bauantragsformular

* Statistikbogen

* Berechnung Wohn-Nutzfläche, cbm umbauter Raum

* Baubeschreibung

* Auszug Liegenschaftskataster

* Grundriss Dachaufsicht, EG, KG

* Schnitte, Ansichten

- Auszug Baugenehmigung AZ.: BG-0250-0/2016 vom 26.10.2016

Nutzungsänderung Gaststätte in Wohnung

* Nachtrag 1 vom 17.10.2018

* Änderung des Stellplatznachweises sowie Änderung der Fenster im
Essbereich

* Notwendige Stellplätze im Bestand vorhanden, für die beantragte
Änderung ist kein Nachweis notwendiger Stellplätze erforderlich

* Anschreiben wg. Ablösung des geforderten Stellplatzes vom
04.07.2018

* Schreiben bzgl. Nachtrag 1 wg. Stellplätzen vom 20.11.2017

* Auszug Liegenschaftskataster

* Grundriss EG

* Ansichten

* Baugenehmigung vom 26.10.2016

* Bauantrag

* Baubeschreibung

* Wohn-, Nutzflächenberechnung, cbm umbauter Raum

* Auszug Liegenschaftskataster

* Grundriss KG, EG

* Schnitte, Ansichten

- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.12.2016

betreffend Gaststätte Nr. 8 und WE Nr. 28

* Auszug Liegenschaftskataster

* Grundriss KG, EG, Schnitt, Ansichten

- Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.12.2016

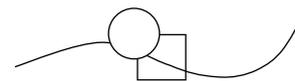
betreffend Gaststätte Nr. 8 und WE Nr. 28

Änderung der Sondereigentumsziffer von 8 in Ziffer 28

* Bescheinigung vom 04.03.2021

* Auszug Liegenschaftskataster

* Grundriss KG, EG, Schnitt, Ansichten



- Bauakteneinsicht vom 13.05.2024
nachrichtlich diesem Gutachten zu Grunde gelegt:

Bauakte me63042_240513-110412-7b

Auszug Baugenehmigung AZ.: 63/II-119/79

Nutzungsänderung der Läden 1-7 zu 6 Wohnungen

- Mängelmitteilung zur Schlussabnahme vom 03.03.1980
Mängel behoben gez. am 26.03.1980
- Gebührenbescheid
- Mitteilung über neu erbaute oder veränderte Gebäude

Bauakte analog

- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 01.07.1983
betreffend WE 19, 20
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.09.1979
betreffend ehemalige Läden 1, 2, 4, 5, 6, 7
umgewandelt in WE 1, 2, 4, 5, 6, 7 inkl. Kellerräume
- Baubeschreibung
- Wohn-Nutzflächenberechnung
- Auszug Liegenschaftskataster
- Grundriss EG

Bauakte Planunterlagen

- Entwässerungsplan Grundriss KG

Bauakte me63042_240513-111711-7d

Auszug Baugenehmigung AZ.: 63/Ia-1947/71

Wohnhaus und Geschäftshaus mit Garagen und Ölfeuerungsanlage

- Schlussabnahmeschein vom 22.02.1978
für Bauschein vom 02.07.1970
inkl. Nachträge vom 02.05.1977, 20.10.1977
Nachtragsgenehmigung AZ.: 63/1947/71 vom 20.10.1977
2. Nachtrag Änderung in den Geschossen
- Mängelmitteilung zur Schlussabnahme vom 06.12.1977
- Schreiben vom 10.11.1977 bzgl. Einspruch Abgrabung gartenseitig
mit Notiz Abgrabungen werden geduldet gez. am 06.01.1978
- Bescheinigung Bezirksschornsteinfeger Rohbauabnahme vom 04.03.1971
- Rücknahme Einspruch vom 19.01.1978

Bauakte me63042_240513-112646-86

Auszug Nachtragsgenehmigung AZ.: 63/1947/71

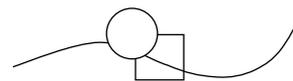
Nachtrag Veränderung im Keller-, Erd-, Ober- u. Dachgeschoss

Neuaufteilung des Garagenhofes mit Einstellplätzen

- Wohnflächenberechnung ohne Datum

Bauakte Planunterlagen

- Entwässerungsplan Änderung EG, KG, DG, Abwicklung



Bauakte me63042_240513-121717-94

Auszug Nachtragsgenehmigung AZ.: 63/1947/71

Nachtrag Veränderung im Keller-, Erd-, Ober- u. Dachgeschoss

Neuaufteilung des Garagenhofes mit Einstellplätzen

- Stellungnahme Stadt Meerbusch vom 13.10.1971
wg. Einspruch Bauherr
- Schreiben Hausverwaltung für Bauherr vom 16.11.1971
wg. Versagung Nachtragsbaugenehmigung
- Grenzbescheinigung vom 20.12.1970
- Rohbauabnahmeschein vom 19.01.1970
- Vollmacht Bauherr - Architekt vom 25.04.1969

Bauakte Planunterlagen

- Entwässerungsplan KG, Änderung EG, KG, OG, DG

Bauakte me63042_240513-122801-97

Auszug Baugenehmigung AZ.: 63/Ia-1947/71

Wohnhaus und Geschäftshaus mit Garagen und Ölfeuerungsanlage

- cbm Berechnung vom 24.03.1969
- Wohnflächenberechnung vom 24.03.1969
- Nutzflächenberechnung vom 24.03.1969
- Erläuterungsbericht zur Kanalkonzession vom 09.03.1970

Bauakte me63042_240513-122848-99

Auszug Baugenehmigung AZ.: 63/Ia-1947/71

Wohnhaus und Geschäftshaus mit Garagen und Ölfeuerungsanlage

- Baubeschreibung vom 25.04.1969

Bauakte me63042_240513-123653-9b

Auszug Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.10.1977

- Anschreiben vom 04.07.1977
- Bescheinigung vom 20.10.1977 betreffend Gebäude gesamt
- Plan Grundriss KG, EG

Bauakte me63042_240513-123822-9f

Auszug Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 23.02.1987

- Grundriss KG, DG betreffend WE 23,24
- Anschreiben vom 11.04.1978

Bauakte me63042_240513-124958-a2

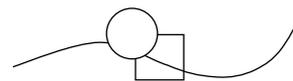
Auszug Baugenehmigung AZ.: 63/V-1947/71 vom 25.10.1977

- Beiblatt Auflagen und Bedingungen Ölfeuerungsanlage und Öltank

Bauakte me63042_240513-125020-a4

Auszug Baugenehmigung AZ.: 63/V-1947/71 vom 25.10.1977

- Grundriss KG Ölfeuerungsanlage und Öltank



Bauakte me63042_240513-125455-a8

Auszug Baugenehmigung AZ.: BG-0279-0/2014 vom 10.10.2014

Nutzungsänderung Restaurant in Wohnraum,

Errichtung eines Lichthofes und eines Terrassenbereiches

- Befreiungsbescheid Lichthof außerhalb der Baugrenzen vom 10.10.2014
- Baugenehmigung vom 10.10.2014

Bauakte me63042_240513-125714-ac

Auszug Baugenehmigung AZ.: BG-0279-0/2014 vom 10.10.2014

Nutzungsänderung Restaurant in Wohnraum,

Errichtung eines Lichthofes und eines Terrassenbereiches

- Statistikbogen
- Bauantragsformular
- Berechnung Wohn-Nutzfläche, cbm umbauter Raum
- Baubeschreibung
- Auszug Liegenschaftskataster
- Grundriss Dachaufsicht, EG, KG, Schnitte, Ansichten

Bauakte me63042_240513-125958-ae

Auszug Baugenehmigung AZ.: BG-0250-0/2016 vom 26.10.2016

Nutzungsänderung Gaststätte in Wohnung

- Nachtrag 1 vom 17.10.2018
Änderung des Stellplatznachweises sowie Änderung der Fenster im Essbereich
Notwendige Stellplätze im Bestand vorhanden, für die beantragte Änderung ist kein Nachweis notwendiger Stellplätze erforderlich
- Anschreiben wg. Ablösung des geforderten Stellplatzes vom 04.07.2018

Bauakte me63042_240513-130050-b0

Auszug Baugenehmigung AZ.: BG-0250-0/2016 vom 26.10.2016

Nutzungsänderung Gaststätte in Wohnung

- Schreiben bzgl. Nachtrag 1 wg. Stellplätzen vom 20.11.2017
- Auszug Liegenschaftskataster
- Grundriss EG, Ansichten

Bauakte me63042_240513-130124-b2

Auszug Baugenehmigung AZ.: BG-0250-0/2016 vom 26.10.2016

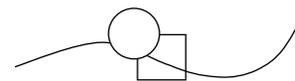
Nutzungsänderung Gaststätte in Wohnung

- Baugenehmigung vom 26.10.2016

Bauakte me63042_240513-130211-b4

Auszug Baugenehmigung AZ.: BG-0250-0/2016 vom 26.10.2016

Nutzungsänderung Gaststätte in Wohnung



- Bauantrag
- Baubeschreibung
- Wohn-, Nutzflächenberechnung, cbm umbauter Raum
- Auszug Liegenschaftskataster
- Grundriss KG, EG
- Schnitte, Ansichten

Bauakte me63042_240513-130337-b6

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.12.2016

Betreffend Gaststätte Nr. 8 und WE Nr. 28

- Auszug Liegenschaftskataster
- Grundriss KG, EG, Schnitt, Ansichten

Bauakte me63042_240513-131316-c1

Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.03.2021

Betreffend Gaststätte Nr. 8 und WE Nr. 28

Änderung der Sondereigentumsziffer von 8 in Ziffer 28

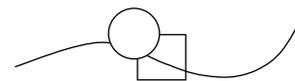
- Bescheinigung vom 04.03.2021
- Auszug Liegenschaftskataster
- Grundriss KG, EG, Schnitt, Ansichten

Bauakte Planunterlagen

- Auszug Baugenehmigung AZ.: 2623-26/69 vom 19.07.1970
Oelantrag, Grundriss KG
- Auszug Baugenehmigung AZ.: 2623-26/69 vom 02.07.1970
Kanalkonzession, Grundriss KG, EG, OG, DG
- Auszug Baugenehmigung AZ.: 2623-26/69 vom 02.07.1970
Wohn- und Geschäftshaus, Grundriss KG, EG, OG, DG, Schnitt,
Ansichten

Bauakte analog

- Schlussabnahmebescheinigung vom 31.10.1990
Nutzungsänderung Sondereigentum Nr. 25
Räume zum dauernden Aufenthalt im UG
- Schlussabnahmebescheinigung vom 22.01.1981
Errichtung eines Dachausschnittes (Wohnung rechts)
- Schlussabnahmebescheinigung vom 26.08.1980
Errichtung eines Balkons im Dachgeschoss betreffend WE Nr. 15
- Auszug Baugenehmigung AZ.: 63/Ia-327/78 inkl. Nachtrag
Veränderung im Dachgeschoss und Obergeschoss, Errichtung einer
Wendeltreppe, Wohnung DG rechts
- Schlussabnahmeschein vom 22.01.1981



III. Bewertungstechnische Grundlagen inkl. wichtigem Hinweis:

Erklärung des Gutachtenverfassers:

- *) es werden lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwendet bzw. es liegen entsprechende Lizenzen vor;
- *) es wurden keine Persönlichkeitsrechte verletzt
- *) es wird die Haftung für evtl. Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes übernommen.

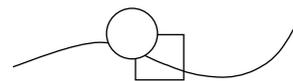
Soweit Erhebungen und untergeordnete Tätigkeiten durch Hilfskräfte des Sachverständigen ausgeführt wurden, hat der Sachverständige diese Tätigkeiten auf Richtigkeit, Plausibilität überprüft, nötigenfalls ergänzt und für dieses Gutachten verwendet. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die planungs- und bauordnungsrechtliche Legalität der Gebäude wird vorausgesetzt und nicht kontrolliert, wenn dies nicht anders im Verlaufe des Gutachtens beschrieben oder erwähnt wird.

Die Gebäude und Außenanlagen wurden in Kurzform insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen bzw. Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung aus dem Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektro, Sanitär etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionstätigkeit vorausgesetzt. Die technischen Angaben wurden überschlägig anhand der vorgelegten Planunterlagen ermittelt.

Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Sachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - d.h. augenscheinlich - untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

Übliche Aufwendungen für eine Einzugsrenovierung werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.



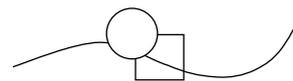
Die Anlagen dieses Gutachtens dienen ausschließlich der in diesem Gutachten durchgeführten Verkehrswertermittlung. Eine Vervielfältigung – auch auszugsweise – ist auf Grund von Urheberrechten NICHT gestattet. Dies gilt für die Anlagen und das Gutachten.

Zubehör im Sinne der §§ 97,98 BGB wurde auftragsgemäß nicht bewertet.

Hinweis:

Die vorgenannten „Bewertungstechnische Grundlagen – wichtiger Hinweis“ sind wichtig und explizit für die Verkehrswertermittlung im vorliegenden Gutachten zu beachten! Soweit Wertminderungen z.B. für Bauschäden, Baumängel oder fehlende Genehmigungen pauschal berücksichtigt wurden, wird empfohlen ggfls. vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt wurden. Um die vermögensmäßige Disposition abzusichern, wird bezüglich der tatsächlichen Kosten die Ermittlung durch detaillierte Leistungsausschreibung und die Einholung von entsprechenden Angeboten empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Wertermittlung zu einem Stichtag erfolgt und alle Angaben und Berechnungen auf diesen Stichtag abzielen. Soweit der Wertermittlungsstichtag weit in der Vergangenheit liegt, ist bei vermögensmäßigen Dispositionen ggfls. eine Aktualisierung der Verkehrswertermittlung einzuholen. Diese Wertermittlung basiert auf den genannten Dokumenten und Informationen. Sollten nachträglich andere Grundlagen bekannt werden, so ist die Wertermittlung anzupassen! Hat der Auftraggeber /die Verfahrensbeteiligten Kenntnisse oder Vermutungen, die zum Stichtag eine Abweichung gegenüber den Annahmen in diesem Gutachten begründen, so ist der Sachverständige umgehend darüber zu informieren!

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass keine Gewähr und/oder Richtigkeit für die Auskünfte übernommen werden, die im Rahmen der Grundlagenrecherche eingeholt worden sind. Auch für die Vollständigkeit der Auskünfte wird keine Gewähr oder Haftung übernommen.



1.) ALLGEMEINE ANGABEN:

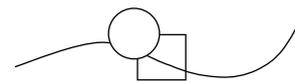
I. Auftraggeber:

Amtsgericht Neuss, Breite Straße 48, 41460 Neuss
mit Auftragsschreiben vom 18.03.2024

II. Aufgabenstellung:

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, den Verkehrswert festzustellen
für 347,65 / 10.000 Miteigentumsanteil
an dem bebauten Grundstück
in **40670 Meerbusch, Camesallee 14,16 / Ecke Ilbertzweg 6,8**
aufstehend mit 1 Mehrfamilienwohnhaus
Kataster: Gemarkung Strümp, Flur 13, Flurstück 306
Größe 2.398 qm
verbunden mit Sondereigentum an der
**Wohnung Haus Nr. IV
im Erdgeschoß rechts Nr. 28 des Aufteilungsplanes,
mit Kellerraum Nr. 28 des Aufteilungsplanes**
Amtsgericht: Grundbuch Strümp, Blatt 1355, Lfd. Nr. 1
zum Bewertungsstichtag 05.06.2024
zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für
o.g. Zweck gestattet. Wir haften nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz,
und auch nur dem Auftraggeber gegenüber.



III. Grundbuchausweisung und Nutzungsart:

Gem. Grundbuchauszug sind nachfolgende Informationen ersichtlich:

Amtsgericht:

Neuss, Grundbuch von: Strümp, Blatt: -1355-

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.: 1 **347,65 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück**
in **40670 Meerbusch, Camesallee 14,16, Ilbertzweg 6,8**
Gemarkung: Strümp, Flur: 13, Flurstück: 306
Größe: 2.398 qm
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Haus Nr. IV im Erdgeschoß rechts
Nr. 28 des Aufteilungsplanes mit Kellerraum Nr. 28
des Aufteilungsplanes
Teilungserklärung vom 31.10.1977, 13.04.1978, 21.07.1978,
27.10.1979, sowie Eintragungen vom 19.09.1983, 05.06.1987

Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd. Nr.: 5 Eigentümer des Miteigentumsanteil unter o.g. Lfd. Nr. 1
gem. Bestandsverzeichnis ist:

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

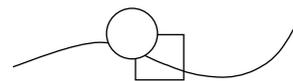
Lfd. Nr. 8: zu Lasten Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Es ist ein Grundpfandrecht eingetragen.

Anmerkung: Diese Eintragungen der Abt. II und III bleiben bei der
Verkehrswertermittlung im Sinne der Aufgabenstellung des Gutachtens
unberücksichtigt!



IV. Ortstermin:

Ein Ortstermin wurde durchgeführt am 05.06.2024, beginnend um 15,00 Uhr.
Teilnehmer waren:

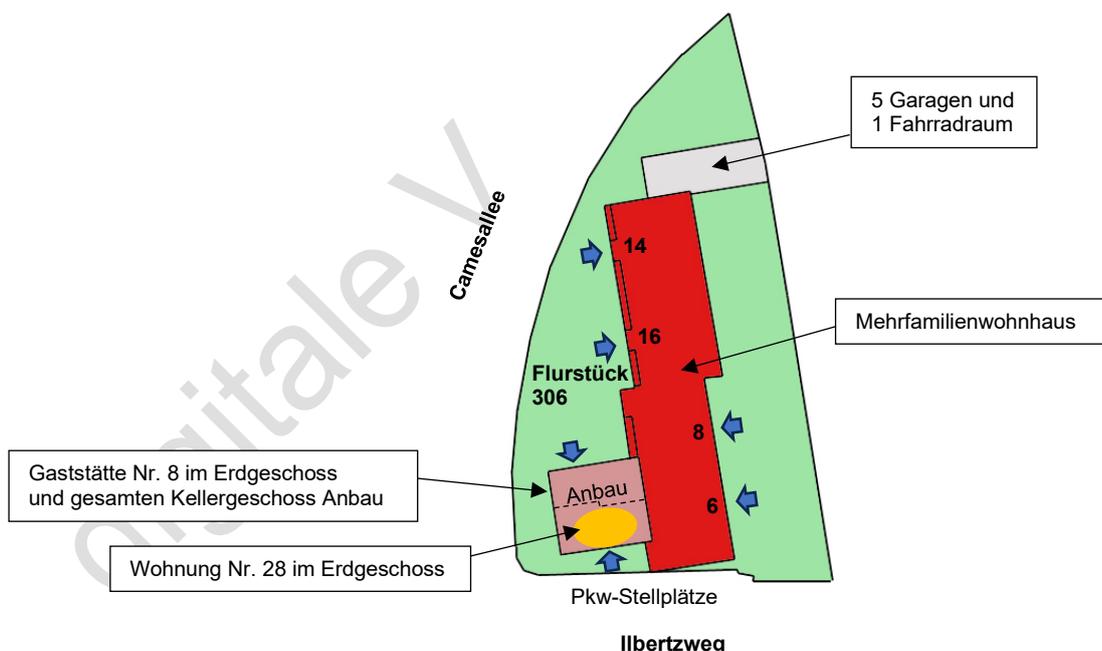
- -----, in Vertretung des Eigentümers
- Herr Jens Rökendt, Gutachter

Es wurde die Wohnung Nr. 28 im Erdgeschoss rechts und die direkt angrenzende Gaststätte Nr. 8 im Erdgeschoss links sowie deren Kellergeschoss von außen und innen in Augenschein genommen. Der Kellerraum Nr. 28 konnte nicht besichtigt werden.

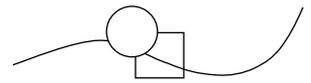
Es wurden straßenseitig und gartenseitig die auf dem Flurstück 306 aufstehenden Gebäude von außen besichtigt.

V. Beschreibung Grundstück:

Das zu bewertende Grundstück liegt in NRW, Kreis Neuss, Stadt Meerbusch, Stadtteil Strümp, postalisch Camesallee 14,16 Ecke Ilbertzweg 6,8.



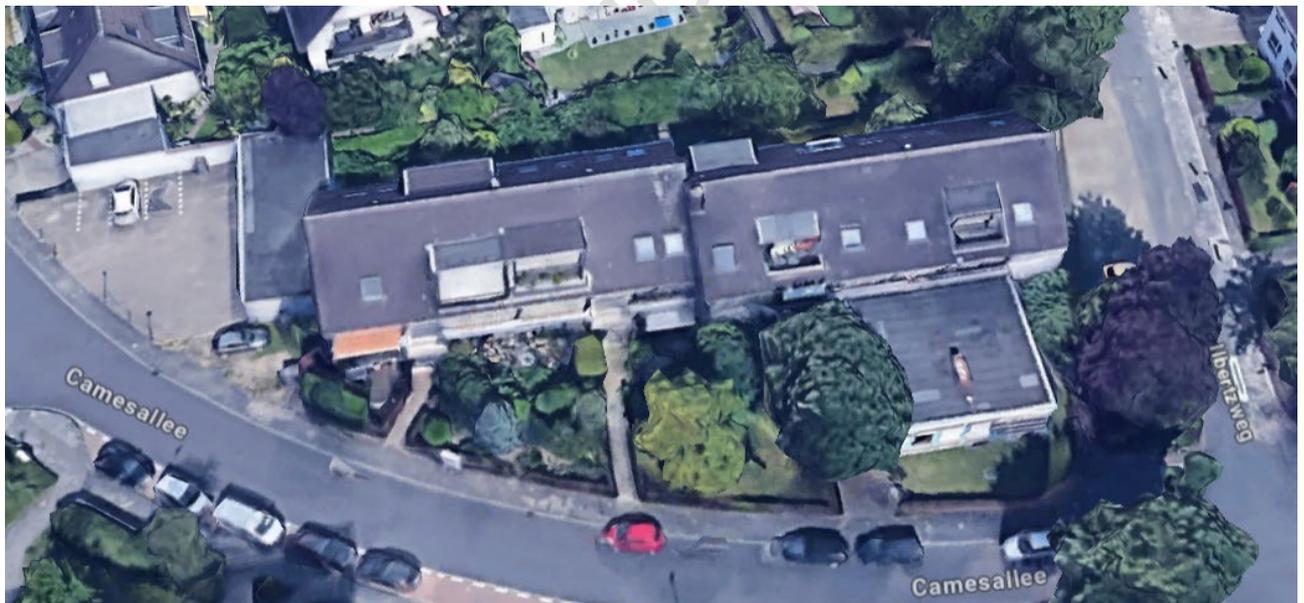
Ausschnitt Flurkarte ohne Maßstab -eingenordet-



3D-Bild von Süden

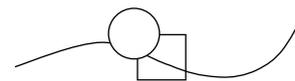


3D-Bild von Norden



3D-Bild von Westen

Luftbilder / 3D-Bilder = Quelle google maps



MAKROLAGE :

Die nachfolgende Beschreibung wurde dem Internet-Angebot der Stadt, ihren weiterführenden Links und dem Internetportal Wikipedia entnommen.

Stadt Meerbusch:

Meerbusch, zum Rhein-Kreis-Neuss gehörend, besteht aus den Stadtteilen Büderich, Osterath, Lank-Latum, Ossum-Bösinghoven, Strümp, Langst-Kierst, Nierst und Ilverich. Angrenzende Nachbargemeinden (im Uhrzeigersinn, beginnend im Westen) sind Willich, Krefeld, Duisburg, Düsseldorf, Neuss und Kaarst.

Es sind mehrere Gewerbegebiete vorhanden, z.B.:

- Osterath: - „Büropark Mollsfeld“ und Büropark „Mollsfeld Nord“
- Gewerbegebiet „Breite Straße“ und „Rudolf-Diesel-Straße“
- Strümp: - Gewerbegebiet „Fritz-Wendt-Straße“ u. „Im Bundenrott“
- Lank: - Gewerbegebiet „In der Loh“

Meerbusch ist an drei Autobahnen angeschlossen:

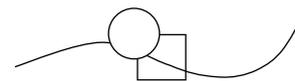
- A 52 (Roermond-Essen) mit den Anschlussstellen Büderich (14)
und Kaarst Nord / Osterath (12)
- A 57 (Nimwegen-Köln) mit der Anschlussstelle Boverf (16),
früher Meerbusch
- A 44 (Lüttich-Kassel) mit den Anschlussstellen Lank-Latum (28)
sowie Osterath (26)

Die Autobahnen 44 und 57 kreuzen sich im Stadtgebiet und bilden das nach der Stadt benannte Autobahnkreuz Meerbusch.

Die Deutsche Bahn hält am Bahnhof Osterath mit den Linien des Regionalexpress RE 7 (Krefeld – Meerbusch/Osterath – Neuss – Köln) und RE 10 (Kleve – Krefeld – Meerbusch/Osterath – Düsseldorf).

Meerbusch ist außerdem durch den in der Nähe liegenden Flughafen Düsseldorf gut an das Luftfahrtnetz angeschlossen.

Die Rheinbahn betreibt den öffentlichen Personennahverkehr in Meerbusch. Das Unternehmen gehört dem Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (VRR) an. Die Stadtbahn-Linien U 70, U 74 und U 76 (Düsseldorf – Krefeld) führen über Haltestellen in Büderich und Osterath auf der Strecke der ehemaligen K-Bahn. Darüber hinaus werden etliche Busverbindungen unterhalten.



An der östlichen Stadtgrenze Meerbuschs in Langst existiert eine temporäre Fährverbindung zum rechtsrheinischen Kaiserswerth.

Ortsteil Strümp:

Der Ortsteil Strümp hat eine gute Infrastruktur. Die Autobahnen A 57 und A 44 sind schnell erreichbar (Kreuz Strümp). Die unmittelbar angrenzenden Nachbarstädte Düsseldorf, Krefeld, Kaarst und Neuss sind in wenigen Autominuten erreichbar. Insbesondere der Flughafen Düsseldorf und die Messe sind über die Flughafenbrücke innerhalb von 15 Minuten mit dem PKW zu erreichen. Die öffentlichen Nahverkehrsverbindungen bestehen aus Busverbindungen der einzelnen Ortsteile und Nachbarstädte. Die Straßenbahnverbindung Krefeld-Düsseldorf ist als gut zu bezeichnen. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind ausreichend in Strümp vorhanden. Handel- und Dienstleistungsbetriebe, z.B. für die Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sind ebenfalls ausreichend vorhanden.

MIKROLAGE

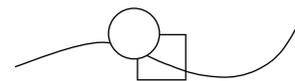
Das zu bewertende Grundstück befindet östlich des Ortszentrum von Strümp. Erschlossen wird das Grundstück von der westlich des Grundstücks verlaufenden „Camesallee“ und der südlich am Grundstück von der Camesallee abzweigenden Straße „Ilbertzweg“.

Anliegerstraße Camesallee:

Diese innerörtliche Wohnanliegerstraße ist eine zweispurige asphaltierte öffentliche Erschließungsfläche, mit beidseitig je einen plattierten Gehweg und großteils ausgewiesene bzw. angelegte Pkw-Parkflächen, sowie eine einseitige Straßenbeleuchtung. Vereinzelt in größeren Abständen sind Baumbepflanzungen im öffentlichen Randbereich vorhanden. Die Erschließung ist gesichert, die Medien Gas, Wasser, Strom, Telefon, Entwässerungskanal sind in der Straße vorhanden.

Anliegerstraße Ilbertzweg:

Diese innerörtliche Wohnanliegerstraße, von der Camesalle abweigend und hufeisenförmig geführt, ist eine zweispurige asphaltierte öffentliche Erschließungsfläche, mit beidseitig je einen plattierten Gehweg und einer einseitigen Straßenbeleuchtung. Im Bereich des zu bewertenden Flurstücks 306 sind am Ilbertzweg öffentliche Pkw-Stellplätze ausgewiesen mit seitlicher Baumbepflanzung. Die Erschließung ist ebenfalls gesichert, die Medien Gas, Wasser, Strom, Telefon, Entwässerungskanal sind in der Straße vorhanden.



Flurstück 306:

Das vieleckig, nahezu dreieckig (mit bogenförmiger Hypotenuse) geschnittene Flurstück mit insgesamt 2.398 qm Flächeninhalt, ist bedingt durch die Lage an den beiden Erschließungsstraßen „Camesallee“ und „Ilbertzweg“ ein Eckgrundstück und hat bedingt durch den Zuschnitt eine Ost-Ausrichtung. Östlich des Flurstücks 306 grenzen kleinere mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke unterschiedlicher Größe an.

Die Abmessungen betragen gemessen in timonline ca. 43 m max. Breite (Ost-West-Richtung) und ca. 81 m Tiefe (Nord-Süd-Richtung). Die Topografie des Grundstücks kann grundsätzlich als eben bezeichnet werden.

Das Flurstück 306 ist bebaut mit einem freistehenden unterkellerten Mehrfamilienwohnhaus (2 Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss) mit 4 Treppenhäusern, wovon zwei von der Camesallee aus erreichbar sind (Haus Nr. 14 und Nr. 16) und zwei Treppenhäuser vom Ilbertzweg aus erreichbar sind (Haus Nr. 6 und Nr. 8).

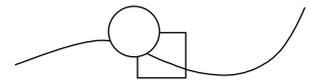
Hinweis: Die Hausnummer 16 ist in der Flurkarte im Gebäude falsch platziert. Die Nr. 16 muss weiter nördlich dargestellt werden, entsprechend dem zweiten Treppenhaus von der Camesallee erreichbar.

Im Kontext der vorhandenen Bebauung des Grundstücks befindet sich im östlichen Grundstücksbereich eine großflächige Abgrabung, um den Kellerbereich im Haus Camesallee 14,16 zu belichten.

Nördlich des Mehrfamilienwohnhauses befinden sich 5 Garagen und ein grenzständiger Fahrradraum. Im südlichen Bereich des Mehrfamilienwohnhauses grenzt westlich ein eingeschossiger, unterkellertes Anbau an. In diesem Anbau befindet sich zum Ilbertzweg gelegen im Erdgeschoss die zu bewertende Wohnung Nr. 28, mit Zugang vom Ilbertzweg, und zum Norden hin von der Camesallee aus erreichbar die Gaststätte im Erdgeschoß mit Lager- und Technikräumen der Gaststätte; erreichbar über eine interne Treppe in der Gaststätte.

Hinweis: Bei dem Bauordnungsamt der Stadt Meerbusch läuft der Anbau (Wohnung Nr. 28 und Gaststätte Nr. 8) unter der postalischen Adresse Camesallee 20.

Das Mehrfamilienwohnhaus inkl. Anbau und Garagen inkl. Fahrradabstellraum sind in der Flurkarte dargestellt und augenscheinlich eingemessen.



Erschließungsbeiträge:

Gem. Erschließungskostenbescheinigung sind zum Wertermittlungsstichtag für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge zu zahlen. Das Grundstück wird erschließungsbeitragsfrei gewertet. Es wird auf den Originaltext der Bescheinigung verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Baulasten

Gem. erhaltener Auskunft existiert keine Baulast auf dem zu bewertenden Grundstück. Es wird auf den Originaltext der Bescheinigung verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Umweltinformationsgesetz:

Gem. erhaltener Auskunft sind für das zu bewertende Grundstück zum Wertermittlungsstichtag im Kataster keine aktuellen Eintragungen über Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorhanden. Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

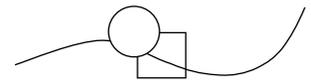
Baurecht:

Das zu bewertende Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch als Wohnbaufläche ausgewiesen und das Grundstück befindet sich in der Wasserschutzzone III B.



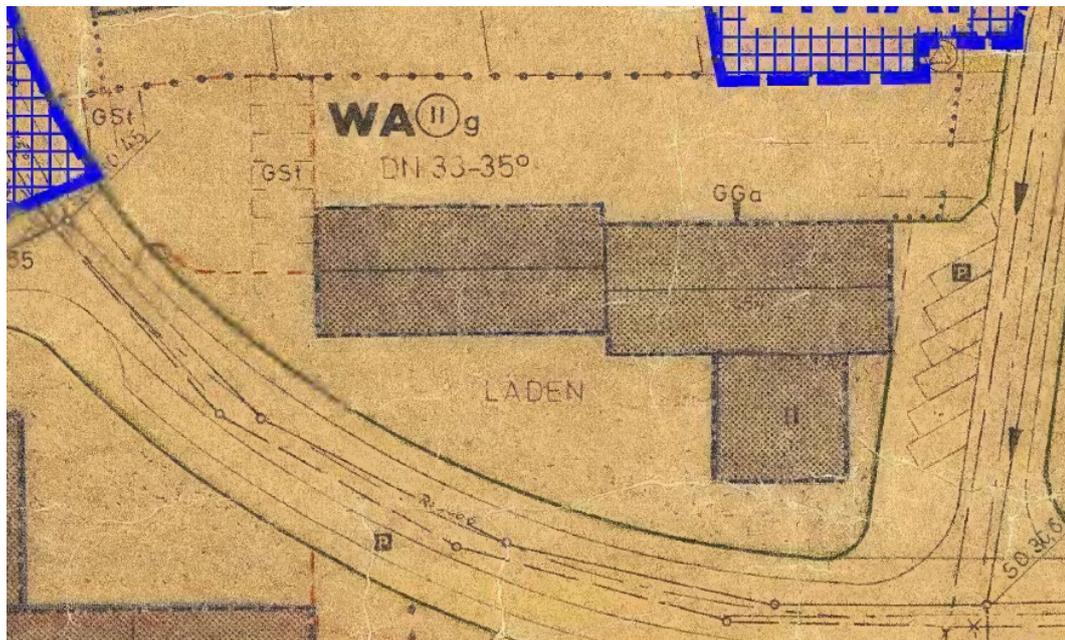
Auszug Flächennutzungsplan Stadt Meerbusch

Das Planungsrecht für das zu bewertende Grundstück wird beurteilt gem. dem



Bebauungsplan 010_ST Camesstraße / Ilbertzweg, Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB seit dem 27.12.1969.

Der Bebauungsplan ist im Internet einsehbar unter nachfolgendem Link:
<https://www.o-sp.de/meerbusch/plan?pid=27997>



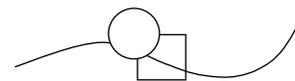
Auszug Bebauungsplan 010_ST Camesstraße / Ilbertzweg

Es ist gem. dem jetzigen Mehrfamilienwohnhaus inkl. Anbau eine überbaubare Fläche definiert. Es gelten u.a. die Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet = WA
- Zwingend 2 Vollgeschosse = II im Kreis (im Bereich Mehrfamilienwohnhaus)
- Möglich 2 Vollgeschosse = II (im Bereich Anbau)
- Geschlossene Bauweise = g
- Dachneigung 33-35 Grad
- Festgelegte Flächen für Garagen und Stellplätze
- Nutzung Läden möglich

Denkmalschutz:

Die auf dem zu bewertendem Grundstück befindlichen Gebäude unterliegen nicht dem Denkmalschutz.



Wohnungsbindung:

Gem. Auskunft unterliegt das Objekt Camesallee 14,16 und Ilbertzweg 6,8 nicht der Zweckbestimmung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Baugrundverhältnisse / Grundwasser

Die Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Der höchste gemessene Grundwasserstand liegt bei ca. +31,99 m ü.NN. (gemessen 1995, LGD-Nummer 080302464) mit einer Schwankungsbreite von ca. +/- 0,75 m. Der nächstgelegene Kanaldeckel vor dem Gebäude im Erschließungsbereich hat eine NN-Höhe von ca. +34,93 m ü.NN. Dies ist eine Höhendifferenz von ca. 2,94 m, mit einer Schwankungsbreite von ca. +/- 0,75 m.

Nutzungen:

Die zu bewertende Wohnung Nr. 28 wird zum Wertermittlungsstichtag nicht genutzt. Mietverträge sind zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich nicht vorhanden.

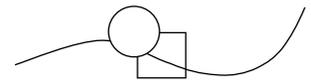
Hinweis: Die Wohnung befindet sich im Rohbauzustand und ist zum Wertermittlungsstichtag nicht nutzbar.

Hinweis: Die Gaststätte (Einheit Nr. 8) wird zum Wertermittlungsstichtag ebenfalls nicht genutzt. Diese Einheit befindet sich ebenfalls im Rohbau und ist zum Wertermittlungsstichtag nicht nutzbar.

Sonstiges:

Das Grundstück befindet sich im erweiterten Abflugbereich des Flughafen Düsseldorf.

Weitere Hinweise auf besondere wertbeeinflussende Umstände (geplante Verkehrsverbesserung, Sanierungsgebiet, Nachbarbebauung, etc.) sind dem Gutachter zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

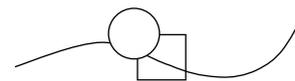


VI. Beschreibung Gebäude:

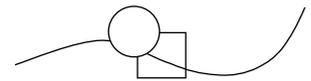
Mehrfamilienwohnhaus inkl. Anbau und Garagen

Nachfolgende wertrelevanten Daten konnten recherchiert werden:

- 02.07.1970 Baugenehmigung AZ.: 63/Ia-1947/71
vormals AZ.: 2623-26/69
Wohnhaus und Geschäftshaus mit Garagen
und Ölfeuerungsanlage
inkl. Wohnflächenberechnung vom 24.03.1969
und Nutzflächenberechnung vom 24.03.1969
- 20.12.1970 Grenzbescheinigung
- 19.01.1970 Rohbauabnahmeschein
- 27.04.1977 1. Nachtragsgenehmigung
Nachtrag Veränderung Grundrisse
- 20.10.1977 2. Nachtragsgenehmigung
Nachtrag Veränderung im Keller-, Erd-, Ober-
u. Dachgeschoss
Neuaufteilung des Garagenhofes mit Einstellplätzen
- 10.11.1977 Schreiben bzgl. Einspruch Abgrabung gartenseitig
mit Notiz Abgrabungen werden geduldet gez. am 06.01.1978
Rücknahme Einspruch am 19.01.1978
- **20.10.1977 Abgeschlossenheitsbescheinigung
betreffend Gebäude gesamt**
- **31.10.1977 Teilungserklärung**
- 06.12.1977 Mängelmitteilung zur Schlussabnahme
- 22.02.1978 Schlussabnahmeschein für Bauschein vom 02.07.1970
inkl. Nachträge vom 02.05.1977 und 20.10.1977
- **13.04.1978 Teilungserklärung geändert
Zusammenlegung WE 23 + 24 zu WE 23 inkl. Kellerräume**
- **21.07.1978 Teilungserklärung geändert
Veränderung Zuordnung Kellerräume WE 16, 23
und vormals 24**



- **21.07.1978 Teilungserklärung geändert**
Zusammenlegung WE 19 + 20 zu WE 19 inkl. Kellerräume
- **10.09.1979 Abgeschlossenheitsbescheinigung**
betreffend ehemalige Läden 1, 2, 4, 5, 6, 7
umgewandelt in WE 1, 2, 4, 5, 6, 7 inkl. Kellerräume
- **27.10.1979 Teilungserklärung geändert**
Läden 1-7 in Wohnung 1,2,4,5,6,7
Zuweisung Stellplätze D,E zu WE Nr. 8
- 02.10.1979 Baugenehmigung AZ.: 63/II-119/79
Nutzungsänderung der Läden 1-7 zu 6 Wohnungen
- 03.03.1980 Mängelmitteilung zur Schlussabnahme
Mängel behoben gez. am 26.03.1980
- 26.08.1980 Schlussabnahmebescheinigung
Errichtung eines Balkons im Dachgeschoss
betreffend WE Nr. 15
- 22.01.1981 Schlussabnahmeschein
Veränderung im Dachgeschoss und Obergeschoss, Errichtung
einer Wendeltreppe, Wohnung DG rechts
- 22.01.1981 Schlussabnahmebescheinigung
Errichtung eines Dachausschnittes (Wohnung rechts)
- **01.07.1983 Abgeschlossenheitsbescheinigung**
betreffend WE 19,20
- **27.07.1983 Bewilligung URK Nr. 897/1983**
Wohnung Nr. 19 wieder geteilt in WE 19 und 20
- **23.02.1987 Abgeschlossenheitsbescheinigung**
betreffend WE 23,24
- **18.02.1987 Bewilligung URK Nr. 222/1987**
Wohnung Nr. 23 wieder geteilt in WE 23 und 24
- 31.10.1990 Schlussabnahmebescheinigung
Nutzungsänderung Sondereigentum Nr. 25
Räume zum dauernden Aufenthalt im UG



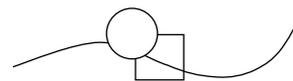
Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

- 10.10.2014 Auszug Baugenehmigung AZ.: BG-0279-0/2014
Nutzungsänderung Restaurant in Wohnraum und
Errichtung eines Lichthofes und eines Terrassenbereiches
inkl. Befreiungsbescheid Lichthof ausserhalb der
Baugrenzen
Hinweis: Baugenehmigung betr. Einheit Nr. 8 und Nr. 28
Diese Baugenehmigung ist nicht umgesetzt.
- 26.10.2016 Baugenehmigung AZ.: BG-0250-0/2016
Nutzungsänderung Gaststätte in Wohnung
Hinweis: Baugenehmigung betr. Einheit Nr. 8 und Nr. 28
Diese Baugenehmigung ist nicht umgesetzt.
- 17.10.2018 Nachtrag 1
Änderung des Stellplatznachweises sowie Änderung der
Fenster im Essbereich
Notwendige Stellplätze im Bestand vorhanden, für die
beantragte Änderung ist kein Nachweis notwendiger
Stellplätze erforderlich, inkl. Anschreiben wg. Ablösung
des geforderten Stellplatzes vom 04.07.2018
Hinweis: Baugenehmigung betr. Einheit Nr. 8 und Nr. 28
Diese Baugenehmigung ist nicht umgesetzt.
- 13.12.2016 Abgeschlossenheitsbescheinigung
betreffend Gaststätte Nr. 8 und WE Nr. 28
Hinweis: Abgeschlossenheitsbescheinigung ist nicht
mittels Änderung der Teilungserklärung
umgesetzt worden.
- 04.03.2021 Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung
betreffend Gaststätte Nr. 8 und WE Nr. 28
Änderung der Sondereigentumsziffer von 8 in Ziffer 28
Hinweis: Abgeschlossenheitsbescheinigung ist nicht
mittels Änderung der Teilungserklärung
umgesetzt worden.

Das Mehrfamilienwohnhaus inkl. Anbau und Garagen ist ursprünglich im Jahre 1970 als Wohn- und Geschäftshaus genehmigt worden. Es gab 2 genehmigte Nachträge bzgl. Änderungen der Grundrisse.

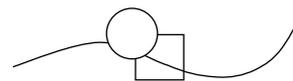
Bestandteil der Baugenehmigung und genehmigten Nachträge waren 7 Läden im Erdgeschoss, insges. 8 Wohnungen im 1. Ober- und Dachgeschoss, 3 Lager-raumeinheiten im Kellergeschoss, im Anbau eine Gaststätte und eine Wohnung (Betreiberwohnung). Ebenso sind 5 Garagen inkl. Fahrradabstellraum Bestandteil der Baugenehmigung. Die Schlussabnahme datiert aus dem Jahr 1978.



Im Jahre 1979 wurde die Nutzungsänderung der Läden 1-7 zu 6 Wohnungen genehmigt und im Jahre 1980 die Schlussabnahme bescheinigt.

Zum Wertermittlungsstichtag sind insgesamt 32 Einheiten im Gebäude vorhanden:

- EG Nr. 1 Wohnen umgewandelt von Laden 1 in Wohnen
Nr. 2 Wohnen umgewandelt von Laden 2 + 3 in Wohnen
Nr. 4 Wohnen umgewandelt von Laden 4 in Wohnen
Nr. 5 Wohnen umgewandelt von Laden 5 in Wohnen
Nr. 6 Wohnen umgewandelt von Laden 6 in Wohnen
Nr. 7 Wohnen umgewandelt von Laden 7 in Wohnen
- EG Anbau Nr. 8 Gaststätte
erstreckt sich auch über das Kellergeschoss im Anbau
1. OG Nr. 9 Wohnen
Nr. 10 Wohnen
Nr. 11 Wohnen
Nr. 12 Wohnen
Nr. 13 Wohnen
Nr. 14 Wohnen
Nr. 15 Wohnen
Nr. 16 Wohnen
- DG Nr. 17 Wohnen
Nr. 18 Wohnen
Nr. 19 Wohnen
Nr. 20 Wohnen
Nr. 21 Wohnen
Nr. 22 Wohnen
Nr. 23 Wohnen
Nr. 24 Wohnen
- KG Nr. 25 Wohnen
Nr. 26 Lagereinheit
keine Nutzungsänderung Lager zu Wohnen recherchiert
Nr. 27 Lagereinheit
keine Nutzungsänderung Lager zu Wohnen recherchiert
- EG Anbau Nr. 28 Wohnung**
ursprünglich Betreiberwohnung der Gaststätte
- Garage Nr. 29, 30, 31, 32, 33



Das Mehrfamilienhaus ist unterkellert, hat ein Erd- und 1.Obergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss mit zur Camesallee traufständigem Satteldach. Die Außenabmessungen betragen ca. 52 m Gebäudelänge und ca. 12 m Gebäudebreite. Der Baukörper hat 4 Treppenhäuser, wovon jeweils zwei von der Camesallee und 2 von dem Ilbertzweg erreichbar sind.

Nördlich am Wohnhaus angrenzend befinden sich 5 in Reihe gebaute Garagen mit einem Fahrradraum. Der gesamte Garagen-Fahrradraumbaukörper ist ca. 6 m tief und ca. 16,90 m breit, nicht unterkellert und hat ein Flachdach.

Im Bereich der Garagenzufahrt im östlichen Grundstücksbereich sind 4 Pkw-Stellplätze vorhanden und im westlichen Bereich der Garagenzufahrt sind zwei weitere Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden.

Der im süd-westlichen Bereich (Haus Nr. 6,8) angrenzende Anbau besteht aus einem Keller- und Erdgeschoss mit Flachdach. In diesem Anbau befindet sich die Gaststätte (Einheit Nr. 8), welche im Erdgeschoss nördlicher Bereich des Anbaus und im gesamten Kellergeschoss existiert. Die Wohnung Nr. 28 befindet sich im Erdgeschoss des südlichen Bereiches des Anbaus. Beide Einheiten sind getrennt voneinander von außen zugänglich und haben keinen direkten Zugang / Verbindung zu dem Mehrfamilienhaus. Die Abmessungen des Anbaus betragen ca. 12 m Breite und ca. 12 m Tiefe.

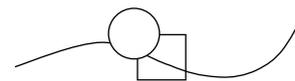
Verwaltung:

Die WEG-Verwaltung wird durchführt von:

Der Gutachter hat per Mail am 27.07.2024 nachfolgende Informationen bei der Hausverwaltung angefordert:

- Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen
- Beschlusssammlung
- Instandhaltungsrücklage für WE 28
- ggfls. Rückstände seitens WE 28
- Informationen ob es Vereinbarungen im Hinblick auf die Bautätigkeit für Einheit 28 und ggfls. Nr. 8 gibt (Fassade / Fenster / Dach etc.)

Diese Informationen wurden dem Gutachter trotz telefonischer Nachfrage bei der Hausverwaltung am 05.08.2024 um 11,12 Uhr und am 02.08.2024 um 15,49 Uhr und am 31.07.2024 um 10,20 Uhr nicht zur Verfügung gestellt. Der Gutachter hat somit keine Informationen über die o.g. Punkte.



Wohnung Nr. 28:

Die Wohnung Nr. 28 ist ursprünglich als Betreiberwohnung ergänzend zur Gaststätte geplant und errichtet worden. In der Baugenehmigung, sowie in der Örtlichkeit ist ein Türdurchbruch von der Küche der Wohnung zur Gaststätte (Thekenbereich) vorhanden.

Der Gutachter hat bzgl. der Baugenehmigung vom 26.10.2016 AZ.: BG-0250-0/2016 „Nutzungsänderung Gaststätte in Wohnung“ betr. Einheit Nr. 8 und Nr. 28 sowie Nachtrag 1 vom 17.10.2018 „Änderung des Stellplatznachweises sowie Änderung der Fenster im Essbereich“ keine Informationen ob diese Baugenehmigung mit Nachtrag 1 noch rechtskräftig ist oder bereits abgelaufen ist. Der Gutachter hat per Mail am 23.07.2024 an den Sachbearbeiter des Bauordnungsamtes der Stadt Meerbusch, -----, folgende Punkte angefragt:

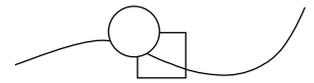
- Ist die o.g. Baugenehmigung noch rechtskräftig?
- Ist der Baubeginn inkl. aller erforderlicher Nachweise dem Bauamt angezeigt bzw. vorgelegt wurden?
- Hat bereits eine Rohbauabnahme stattgefunden?

Trotz telefonischer Nachfrage beim Bauordnungsamt am 05.08.2024 um 11,16 Uhr konnte auch eine Kollegin des o.g. Sachbearbeiters dem Gutachter keine weiteren Informationen bzgl. der o.g. Fragen geben. Der Gutachter hat somit keine Informationen über die o.g. Punkte.

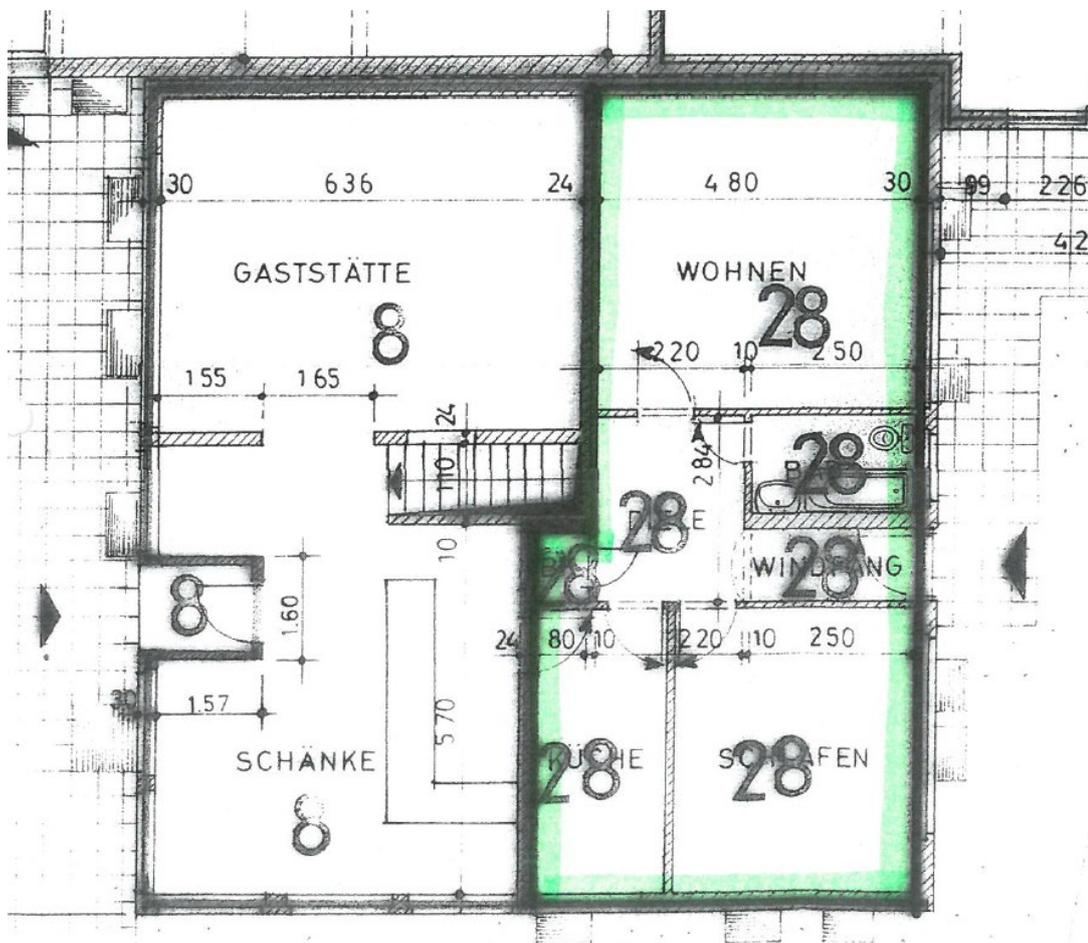
Die Wohnung hat gem. Teilungserklärung URK.NR. 1095/1977 vom 31.10.1977 insgesamt 62 qm Fläche und besteht aus folgenden Räumen: Schlafzimmer, Wohnraum, Küche, Diele, Bad, Windfang.

Gem. Wohnflächenberechnung aus dem Jahr 1977 sind die Wohnflächen der Räume wie nachfolgend dargestellt aufgeführt:

<u>Wohnung Gaststätte</u>			
Wohnen	4,80	x 4,84	= 23,23 qm
Schlafen	3,60	x 4,36	= 15,70 qm
Küche	2,00	x 4,36	= 8,72 qm
Bad	2,50	x 1,50	= 3,75 qm
Diele	2,20	x 2,84	= 6,25 qm
Windfang	2,60	x 1,10	= 2,86 qm
Besenkammer	0,80	x 1,10	= 0,88 qm
			<u>61,39 qm</u>
			=====

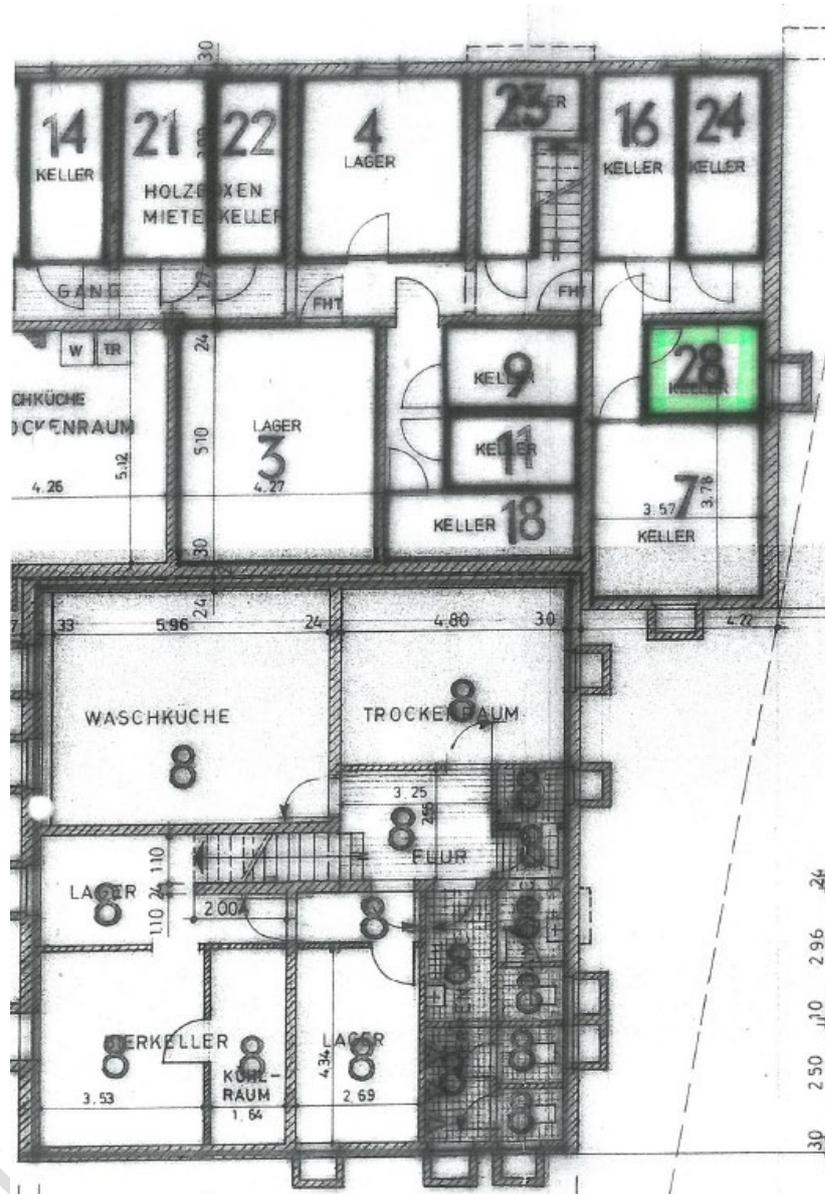
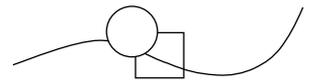


In der Örtlichkeit können Abweichungen auftreten. Es wurde kein Aufmaß erstellt. In der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist die Wohnung Nr. 28 wie folgt dargestellt:



Auszug Abgeschlossenheitsbescheinigung Erdgeschoss, Wohnung WE 28

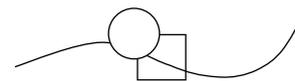
Der Wohnung Nr. 28 ist ein Kellerraum Nr. 28 im Mehrfamilienwohnhaus Ilbertzweg Nr. 6 zugehörig. Dieser Kellerraum ist seitens der Wohnung Nr. 28 nur von außen über das Treppenhaus Nr. 6 erreichbar. Es besteht keine direkte Verbindung seitens der Wohnung Nr. 28 mit dem Kellergeschoss des Mehrfamilienwohnhauses.



Auszug Abgeschlossenheitsbescheinigung Kellergeschoss, Kellerraum WE 28

Sondernutzungsrechte:

Bzgl. der Pkw-Stellplätze im nördlichen Grundstücksbereich sind Sondernutzungsrechte definiert. Es sind keine Sondernutzungsrechte der Wohnung Nr. 28 zugehörig.



Hausgeld / Instandhaltungsrücklagen etc.:

Informationen über das Hausgeld, Instandhaltungsrücklage etc. konnte der Gutachter nicht recherchieren. Diese Informationen liegen dem Gutachter nicht vor.

Hinweis:

Die Wohnung Nr. 28 und die Gaststätte Nr. 8 haben zum Wertermittlungstichtag ein und denselben Eigentümer.

Baubeschreibung:

Alle nachfolgenden Beschreibungen basieren auf den Informationen der Außen- und Innenbesichtigung im Ortstermin vom 05.06.2024 und den vorliegenden Unterlagen:

Mehrfamilienwohnhaus und Garagen:

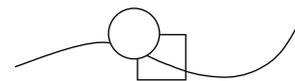
Das Mehrfamilienwohnhaus ist massiv erstellt und gem. Schlussabnahmeschein im Jahre 1978 fertig erstellt. Das Kellergeschoss und die weiteren Geschosse haben Mauerwerkswände; im EG aufwärts außen verputzt. Der nördliche Giebel ist verklankert. Es sind Stahlbetondecken vorhanden. Das Satteldach inkl. Gauben ist eine zimmermannsmässig erstellte Holzkonstruktion, Steildachflächen mit Betonziegeleindeckung, Flachdachgauben bituminös eingedeckt. Die Fenster bestehen aus Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung. Treppenhäuser sind mit Glasbausteinen versehen. Die Garagen sind massiv erstellt und haben Stahlschwingtore.

Außenanlagen:

Die Hauszuwegungen und Garagenzufahrt sind gepflastert, die Grundstücksfreiflächen sind einfach gärtnerisch angelegt und gepflegt.

Anbau:

Der Anbau ist zeitgleich mit dem Mehrfamilienwohnhaus errichtet. Die Unterkellerung hat eine Stahlbetonbodenplatte, Mauerwerkswände und eine Stahlbetondecke, sowie Stahlbetontreppe zum Erdgeschoss im Gaststättenbereich. Decke über dem Erdgeschoss ist augenscheinlich auch eine Stahlbetondecke bituminös eingedichtet. Die Außenfassade ist außen rudimentär mit Klinkern bekleidet. Holzfenster mit Einscheibenverglasung und Rollläden, sowie Holzeingangstüren sind vorhanden. Die Heizung und zentrale Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizung im Mehrfamilienwohnhaus (Medium unbekannt). Die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper.



Der Anbau befindet sich in einem Rohbauzustand. Es wurde seitens des Eigentümers der gesamte Anbau im KG und EG nahezu vollständig entkernt. Es befinden sich noch Reste der Haustechnik im KG und EG.

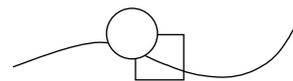
Die Wohnung Nr. 28 befindet sich im nahezu entkernten Zustand. Diese Einheit muss wie der gesamte Anbau neu aufgebaut werden.

Hinweis: Alle Ver- und Entsorgungsleitungen für die Wohnung Nr. 28 müssen in den Keller der Einheit Nr. 8 (Gaststätte) und von da aus in den Keller des Mehrfamilienwohnhauses geführt werden. D.h. um die Einheit Nr. 28 wieder aufzubauen ist das Betreten und das Arbeiten, sowie die Errichtung von baulichen Anlagen im Kellergeschoss der Einheit Nr. 8 und der Kellerräume des Mehrfamilienwohnhauses erforderlich. Dies ist mit dem Eigentümer der jeweiligen Einheit insbesondere der Gaststätte Einheit Nr. 8 abzustimmen.

Hinweis: Die Fassade des Anbaus ist wieder herzustellen. Dies ist mit der Eigentümergemeinschaft abzustimmen. Monetär ist damit zu rechnen, dass gem. Teilungserklärung, Pkt. 7 Instandsetzungspflichten bzw. Pkt. 9 Wiederherstellungspflicht die Eigentümer der Wohnung Nr. 28 und der Gaststätte Nr. 8 die Kosten der Instandsetzung bzw. Wiederherstellung der Fassade des Anbaus vollständig alleine bezahlen müssen.

Es handelt sich bei der Wohnung Nr. 28 um einen einfach geschnittenen Grundriss einer 2-Zimmerwohnung. Die Lage und Ausrichtung sind nicht optimal wg. fehlendem Intimbereich vor der Wohnung, bedingt durch den in unmittelbarer Nähe vorhandenen Gehweg und die Wohnungen im Gebäude Haus Nr. 6. Zudem ist die unmittelbare Nachbarschaft zu einer Gaststätte von Nachteil. Zu beachten ist der mangelnde Schallschutz zwischen der Gaststätte Einheit Nr. 8 und der Wohnung Nr. 28.

Hinweis: Die im Rohbau befindliche Wohnung Nr. 8 ist grundsätzlich komplett neu aufzubauen. Es ist der Einsatz aller Gewerke erforderlich.



2.) BEWERTUNG:

I. Bodenwert

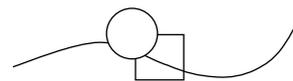
Der Wert des Bodens ist abhängig von der tatsächlichen bzw. möglichen Nutzungsart, der Größe und des Preises. Ein Grundstück kann zu Teilen unterschiedlich genutzt sein. Quadratmeterpreise werden in der Regel aus vergleichbaren Verkäufen der jüngeren Vergangenheit ermittelt; diese liegen als Bodenrichtwerte von den Kommunen veröffentlicht vor. Für die zu begutachtenden Grundstücke ist gemäß der bestehenden Richtlinie und Verordnung der Verkehrswert nach dem Preis zu bestimmen, welcher zum Zeitpunkt der Schätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert von Grundstücken ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Dabei sollen die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu begutachtenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch entsprechende Bodenrichtwerte für die Schätzung herangezogen werden. Für vergleichbare Bauland-Grundstücke (ebf) existiert ein nachfolgender Bodenrichtwert (BRW):

Gemeinde	Meerbusch
Ortsteil	Strümp
Bodenrichtwertnummer	1316
Bodenrichtwert	<u>600 €/m² (Misch-/Mehrgeschossig)</u>
Stichtag des Bodenrichtwertes	<u>2024-01-01</u>
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl	II-III
Geschossflächenzahl	0,8
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Anwendungshinweise	Örtliche Fachinformationen

Der Bodenrichtwert relativiert sich bezogen auf das zu bewertende Flurstück 306 mit einer Größe von 2.398 qm. Es sind bei dem zu bewertenden Flurstück folgende Punkte zu berücksichtigen:

Grundstücksgröße

Bzgl. des Bodenrichtwertgrundstückes ist keine exakte Flächengröße definiert. Der zonale Bodenrichtwert umfasst ausschließlich Grundstücke, die eine vergleichbare Größe und Nutzung wie das zu bewertende Flurstück haben. Somit sind bzgl. Größe und Nutzung keine Zu- und/oder Abschläge in Ansatz zu bringen.



Geschossflächenzahl :

Gem. Wohn-Nutzflächenberechnung a.d.J. 1977 sind insgesamt ca. 1.555 qm Wohn-Nutzfläche aller Einheiten vorhanden. Wenn man diese Zahl hilfsweise mit dem Faktor 1,2 für die Ermittlung der Bruttoflächen multipliziert erhält man die Zahl 1.866 qm Bruttofläche. Der Faktor 1,2 beschreibt den Zusatz für die Konstruktionsfläche. Bei ca. 1.866 qm Bruttogeschossfläche und einer Grundstücksgröße von 2.398 qm beträgt die Geschossflächenzahl gerundet ca. 0,78. Dies entspricht nahezu der Geschossflächenzahl von 0,8 die dem Bodenrichtwertgrundstück zugrunde liegt. Es wird kein Zu- oder Abschlag vorgenommen.

Grundstückszuschnitt

Das Grundstück ist vieleckig, nahezu dreieckig, geschnitten im Gegensatz zum rechteckig geschnittenen Bodenrichtwertgrundstück. Es ist somit ein Abschlag in Ansatz zu bringen. Dieser Abschlag wird sachverständig mit - 5 %, Faktor 0,95, angesetzt.

Grundstücksausrichtung

Das Flurstück ist nach Osten ausgerichtet, vergleichbar zur reinen Ost- oder Westausrichtung des Bodenrichtwertgrundstücks. Dies wird gem. Fachliteratur Kleiber mit keinem Abschlag gewichtet, gem. der vom Gutachter aufgestellten nachfolgenden Tabelle:

Nord	Ausrichtung = -	4 % (0,96)
Nord-Ost	Ausrichtung = -	2 % (0,98)
Ost	Ausrichtung =	0 % (1,00)
Süd-Ost	Ausrichtung = +	2 % (1,02)
Süd	Ausrichtung = +	4 % (1,04)
Süd-West	Ausrichtung = +	2 % (1,02)
West	Ausrichtung =	0 % (1,00)
Nord-West	Ausrichtung = -	2 % (0,98)

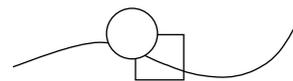
Bodenwertermittlung

Der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück errechnet sich wie folgt:

$$600 \text{ €/qm} * 0,95 = 570 \text{ €/qm} * 2.398 \text{ qm} = \mathbf{1.366.860 \text{ €}}$$

Für die Wohnung Nr. 28 beträgt der Anteil am Bodenwert:

$$1.366.860 \text{ €} / 10.000 * 347,65 = \mathbf{\text{gerundet } 47.519 \text{ €}}$$



II. Bewertung der baulichen Anlagen

1. Verfahrenswahl

Es handelt sich bei der zu bewertenden Wohnung auf Grund ihrer Lage und Eigenart um eine Immobilie die unter Renditeaspekten betrachtet wird. D.h. diese Immobilie ist für Kapitalanleger interessant und somit wird der Verkehrswert durch die marktüblich erzielbare Miete bestimmt. Aus diesem Grunde wird für diese Liegenschaft das Ertragswertverfahren nachfolgend durchgeführt, welches als Grundlage für den Verkehrswert dient.

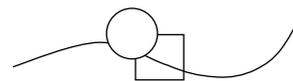
2. Ertragswert

Der Ertragswert wird auf Grund nachhaltig erzielbarer Einnahmen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung berechnet. Man ermittelt zunächst die jährlichen Einnahmen basierend auf der nachhaltig erzielbaren Miete. Das Ergebnis ist der Rohertrag. Der Rohertrag wird anschließend um die zugehörigen Bewirtschaftungskosten vermindert. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallwagnis zusammen. Das Ergebnis ist der Reinertrag des gesamten Grundstücks. Man unterscheidet zwischen dem Reinertrag des gesamten Grundstücks und dem Reinertrag der baulichen Anlagen, insbesondere deswegen, weil bei Gebäuden von einer begrenzten Lebensdauer ausgegangen werden muss, beim Boden hingegen nicht. Über den abgezinsten Bodenwert (Liegenschaftszins), der vom Reinertrag des gesamten Gebäudes in Abzug gebracht wird, wird der Reinertrag der baulichen Anlage bestimmt. Der Liegenschaftszinssatz muss zum einen der Nutzungsart des Objekts und zum anderen der Marktlage entsprechen. Der Reinertrag bezieht sich auf das gesamte Gebäude ohne Bodenwert, er wird als Zeitrente innerhalb der Restnutzungsdauer betrachtet. Deren Barwert stellt den Gebäudeertragswert dar. Der Gebäudeertragswert und der Bodenwert addiert, ergeben den Ertragswert.

Wohnung Nr. 28

vermietbare Fläche und marktüblich erzielbare Miete:

Die vermietbare Fläche wird gem. der Teilungserklärung mit ca. 62 qm angesetzt. Die marktüblich erzielbare Miete wird auf Grund von Erfahrungssätzen des Gutachters, basierend auf Auswertungen von vorliegenden Mietverträgen vergleichbarer Objekte für die Wohnung Nr. 28 festgelegt mit 8,75 €/qm. Es wird der Mietzins zu Grunde gelegt für eine vermietbare Wohnung. Am Ende des Ertragswertverfahren werden die Kosten für den Aufbau der Wohnung als objektspezifische Kosten unter dem Punkt Sonstiges in Abzug gebracht.



Liegenschaftszins:

Der Liegenschaftszins wird gem. Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis-Neuss 2024 zu Grunde gelegt mit 2,3%. Der Wert wird erhöht auf Grund der Art und Lage der Wohnung auf 2,5 %.

Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Baujahr von 1978 beträgt das Gebäudealter 2024 - 1978 = 46 Jahre und die Restnutzungsdauer 80 - 46 = 34 Jahre.

Verwaltungskosten / Instandhaltungskosten / Mietausfallwagnis:

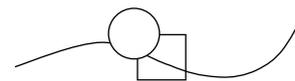
Die im Ertragswertverfahren zu Grunde gelegten Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis werden dargestellt gemäß Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen AGVGA.NRW, Stand 21.06.2016, Stichtag 01.01.2015, entsprechend zum Wertermittlungsstichtag gem. ImmoWertA indexiert):

Verwaltungskosten = 420,00 € jährlich je Eigentumswohnung
Instandhaltungskosten = 13,80 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
Mietausfallwagnis = 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Das Ertragswertverfahren wird wie folgt durchgeführt:

Ertragswertermittlung WE Nr. 28:

Ermittlung des Rohertrages:	Mietzins	Mietzins	Mietzins
vermietbare Fläche:		Monat	Jahr
62 qm	8,75 €	542,50 €	6.510,00 €
Summe Rohertrag:		542,50 €	6.510,00 €
Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten:			420,00 €
Instandhaltungskosten:			
13,80 € qm/Fläche/a	62,00		855,60 €
Mietausfallwagnis:			
2,00% von	6.510,00 €		130,20 €
Summe Bewirtschaftungskosten:			1.405,80 €
Die Bewirtschaftungskosten betragen			21,59% des Rohertrages!



Rohrertrag		6.510,00 €
Bewirtschaftungskosten		1.405,80 €
Summe Reinertrag:		5.104,20 €
Reinertrag		5.104,20 €
anteiliger Bodenwert	47.519 €	
Liegenschaftszins	2,50%	
anteiliger Bodenwert verzinst		1.187,98 €
Gebäudeertrag:		3.916,23 €
Restnutzungsdauer in Jahren	34	
Liegenschaftszins	2,50%	
Rentenbarwertfaktor	22,72	
Gebäudewert:		88.976,63 €
Zu-/Abschlag		- €
anteiliger Bodenwert:		47.519,00 €
<u>Ertragswert vorläufig Wohnung Nr. 28:</u>		<u>136.496 €</u>

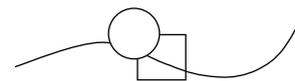
3. Sonstiges

Es ist zu berücksichtigen, dass die Wohnung Nr. 28 inkl. Fassade neu aufgebaut werden muss. Zu beachten sind die ggfls. finanziellen Risiken (Fassade) und die Abstimmungserfordernis bzgl. Haustechnik über das Kellergeschoss der Einheit Nr. 8. Der Gutachter setzt hierfür einen Wert von 3.000 €/qm inkl. Baunebenkosten als objekt-spezifisches Merkmal bzw. als Wertminderung an. Dieser Wert basiert auf Erfahrungssätzen des Gutachters und ist der Wert den ein potentieller Erwerber in seiner Kaufpreiskalkulation ebenfalls berücksichtigen würde.

$$62 \text{ qm} * 3.000 \text{ €/qm} = 186.000 \text{ €}$$

III. Zusammenstellung

<u>Wohnung Nr. 28</u>	=	347,65 / 10.000 Miteigentumsanteile
Bodenwert	=	47.519 €
Ertragswert vorläufig	=	136.496 €
Sonstiges	= -	186.000 €



IV. Verkehrswert

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Ertrags- und Vergleichswert können nur richtungsweisenden Charakter haben.

Somit halte ich den nachfolgenden Verkehrswert in Anlehnung an den Ertragswert und aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände und gerundet auf glatte tausender Beträge bei derzeitigem Verkauf für korrekt bemessen:

für 347,65 / 10.000 Miteigentumsanteil
an dem bebauten Grundstück
in **40670 Meerbusch, Camesallee 14,16 / Ecke Ilbertzweg 6,8**
aufstehend mit 1 Mehrfamilienwohnhaus
Kataster: Gemarkung Strümp, Flur 13, Flurstück 306
Größe 2.398 qm
verbunden mit Sondereigentum an der
**Wohnung Haus Nr. IV
im Erdgeschoß rechts Nr. 28 des Aufteilungsplanes,
mit Kellerraum Nr. 28 des Aufteilungsplanes**
Amtsgericht: Grundbuch Strümp, Blatt 1355, Lfd. Nr. 1

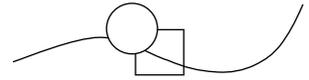
Ertragswert vorläufig	=	136.496 €
Sonstiges	= -	186.000 €
Summe	= -	49.504 €

Es ist rechnerisch ein negativer Verkehrswert vorhanden. Auf dem freien Markt wird aber der Verkäufer dem Kaufinteressenten nicht neben der Wohnung Nr. 28 noch 49.504 € geben damit er die Wohnung los wird. Die Wohnung Nr. 28 hat demnach einen Verkehrswert von 0 €. Sie ist am Markt nicht veräußerbar.

Verkehrswert = 0 €

Jens Rökendt

Dipl.-Ing. Architekt



Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

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

Meerbusch, den 06.08.2024

(Jens Rökendt)

digitale Version AG Neuss