

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des
Sondereigentums Gaststätte Nr. 8 in
40670 Meerbusch-Strümp, Camesallee 14 - 16

Az. des Amtsgerichts Neuss: 030 K 004/23

Grundbuch:	Strümp; Blatt: 1335
Gemarkung:	Strümp
Flur:	13
Flurstück:	306
Wertermittlungstichtag:	12.03.2024



Es handelt sich um eine ehemalige Gaststätte im Erd- und Kellergeschoss eines eingeschossigen Flachdachanbaus einer Wohnanlage mit 22 Wohnungen. Die ehemalige Gaststätte bestand im Erdgeschoss aus einem Gastraum. Im Kellergeschoss waren die WC-Anlagen, diverse Lagerräume sowie ein sonstiger Nebenraum untergebracht. Zum Wertermittlungstichtag handelt es sich um einen Quasi-Rohbau. Baujahr ca. 1972. Nutzfläche EG ca. 68 m² und KG ca. 123 m².

Verkehrswert:

45 000,00 €

Dieses Gutachten enthält 27 Seiten und 17 Anlagen.

Das Gutachten wurde in fünf Ausführungen erstellt, eine davon für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Vorbemerkungen und allgemeine Angaben	3
Grundbuchdaten	3
Sonstige Angaben	3
2. Grundstücksbeschreibung	5
Tatsächliche Eigenschaften	5
Erschließungszustand	6
Rechtliche Gegebenheiten	7
3. Gebäudebeschreibung	11
Ausführung und Ausstattung	12
- Rohbau	12
- Ausbau (der Einheit Nr. 8)	13
Zustand / Sonstiges	14
Flächen- und Massenangaben	18
4. Verkehrswertermittlung	19
Definition des Verkehrswertes	19
Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
Ertragswertverfahren	21
- Bodenwertermittlung	23
- Ertragswertberechnung	25
5. Verkehrswert	27
<u>Anhang</u>	
- Literaturverzeichnis	
- Übersichtskarte	
- Stadtplan	
- Flurkarte	
- Grundrisse	
- Berechnungen	
- Fotos	

1. Vorbemerkungen und allgemeine Angaben

Grundbuchdaten

Amtsgericht: Neuss
Grundbuch von: Strümp
Blatt: 1335
Gemarkung: Strümp

<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Größe</u>
13	306	2.398 m ²

(davon 873,65/10.000stel Miteigentumsanteile)

Eigentümer: -----

Sonstige Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Neuss
Abteilung 30
Breite Straße 48
41460 Neuss

Auftrag vom: 30.06.2023

Inhalt des Auftrags: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Aktenzeichen des Amtsgerichts: 030 K 004/23

Hausverwaltung: -----

Wohnungsverwalter: Siehe Hausverwaltung.

Mieter: Kein Mieter.

Wertermittlungsgrundlagen: - Baugesetzbuch
- Immobilienwertermittlungsverordnung
- Wertermittlungsrichtlinien

- Bewertungsunterlagen:
- Grundbuchauszug vom 30.06.2023
 - Flurkarte vom 07.09.2023
 - diverse Abgeschlossenheitsbescheinigungen aus den Jahren 1977 bis 1987
 - Änderungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.12.2016 und 04.03.2021
 - Teilungserklärung vom 31.10.1977 mit diversen Nachträgen/Änderungen aus den Jahren 1978 bis 1983
 - Grundrisszeichnungen aus dem Jahre 1977
 - Baubeschreibung vom Februar 1978
 - Baulastenauskunft vom 09.10.2023
 - Auskunft über Wohnungsbindung vom 09.10.2023
 - Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 13.09.2023
 - Bescheinigung über Erschließungs- und Kanalan-schlussbeiträge vom 12.09.2023
 - Baurechtsauskunft (Internet)
 - Energieausweise vom 30.08.2020 und 06.03.2014
 - Hauskostenabrechnungen der Jahre 2020, 2021 und 2022
 - Wirtschaftsplan 2024
 - Protokolle der Eigentümerversammlungen in den Jahren 2020, 2021 und 2022
- Tag der Ortsbesichtigung: 12.03.2024
- Wertermittlungstichtag: 12.03.2024
- Teilnehmer am Ortstermin: -----
und der Unterzeichner.

2. Grundstücksbeschreibung

Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl,
wirtschaftliche Bedeutung,
überregionale Lage, Ver-
kehrslage, Entfernungen:

Die Stadt Meerbusch mit rd. 56.900 Einwohnern liegt am linken Niederrhein im nördlichen Kreis Neuss zwischen Neuss und Krefeld. Meerbusch wurde im Jahre 1970 durch einen Zusammenschluss von insgesamt acht Einzelortschaften gegründet. Die östliche Begrenzung wird durch den Rhein bestimmt. Meerbusch ist eine mittlere Handels- und Gewerbestadt mit guten Anbindungen an die umliegenden Städte Neuss, Düsseldorf, Krefeld und an das Fernstraßennetz mit den Autobahnen A52, A57 und A44. Rheinquerung über die A44 Richtung Düsseldorf-Nord und zum Flughafen Düsseldorf. Die Entfernungen (Luftlinie) nach Neuss betragen ca. 5 km, Krefeld ca. 13 km, Düsseldorf ca. 7 km und Köln ca. 35 km.

Örtliche Lage:

Das Objekt befindet sich im nördlich gelegenen Ortsteil Strümp mit rd. 6.200 Einwohnern im östlichen Ortsbereich. Einkaufsmöglichkeiten sind ab ca. 100 m vorhanden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 400 m Entfernung. Ein Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn mit Anbindung nach Krefeld und Neuss/Düsseldorf und an das U-Bahn-Netz Richtung Düsseldorf befindet sich im Ortsteil Osterath in ca. 4 bzw. 3 km Entfernung. Der nächste Autobahnanschluss an die BAB 44 ist ca. 1,5 km entfernt.

Umgebung, Umgebungs-
bebauung:

Die direkte Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise.

Topographische Grund-
stückslage:

Etwa ebene Grundstücksfläche.

Grundstücksform:	Etwa dreieckig mit einem gebogenen Seitenschengel.
Straßenfront:	Ca. 85,0 m zur Camesallee und ca. 45,0 m zum Ilbertzweg.
Mittlere Tiefe:	Ca. 37,0 m.
Grundstücksgröße:	2.398 m ² .

Erschließungszustand

Straßenart:	Das Grundstück liegt an der Camesallee und am Ilbertzweg. Es handelt sich um öffentliche, innerstädtische Straßen.
Straßenausbau:	Die Straßen sind fertig ausgebaut mit Asphaltdecke, befestigten Gehwegen, Straßenbeleuchtung und -entwässerung, teilweise Längs- und Querparkbuchten sowie vereinzelt Baumpflanzungen.
Höhenlage zur Straße:	Etwa höhengleich.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<p>Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im Straßenraum und sind an das Grundstück angeschlossen.</p> <p>Gemäß Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit der Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (SüWVO Abw) sind Abwasserleitungen, die innerhalb von Wasserschutzgebieten vor dem 01.01.1965 (häusliches Abwasser) bzw. vor dem 01.01.1990 (gewerbliches Abwasser) errichtet wurden bis zum 31.12.2015 auf ihre Dichtheit zu prüfen. Alle anderen Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten sind bis zum 31.12.2020 zu prüfen.</p> <p>Das Bewertungsobjekt liegt in der Wasserschutzzone III B. Demnach war aufgrund des Alters der Anlage eine Prüfung bis 31.12.2020 erforderlich.</p> <p>Ob eine Funktionsprüfung bisher durchgeführt wurde ist nicht bekannt.</p>

Erschließungsbeiträge:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Meerbusch vom 12.09.2023 sind keine Beiträge für die Erschließung und den Kanalanschluss mehr zu entrichten.
Grenzverhältnisse, Gemeinsamkeiten:	Nachbarliche Besonderheiten sind nicht bekannt.
Baugrund, Grundwasser, Bodenkontamination (Altlasten):	Bodenuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden daher nicht durchgeführt. Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Kataster der Altablagerungen und Altstandorte vom 13.09.2023 ist das Grundstück dort nicht eingetragen.
Schädlinge/Asbest:	Es wurde nicht näher untersucht, ob sich im Gebäude pflanzliche oder tierische Schädlinge befinden oder asbesthaltige Baustoffe verarbeitet wurden. Augenscheinlich konnten keine Schädlinge oder Asbest festgestellt werden. Derartige Untersuchungen fallen in das Fachgebiet von Sondersachverständigen.

Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende und wertneutrale Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 30.06.2023 sind in Abteilung II des Grundbuchs folgende gültige Eintragungen vorhanden: Lfd. Nr. 9: Über das Vermögen der ----- ----- ist das Insolvenzverfahren eröffnet. Eingetragen am 21.04.2022. Lfd. Nr. 10: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neuss, 30 K 4/23). Eingetragen am 15.02.2023. Eintragungen bezüglich Zwangsversteigerungsverfahren gelten nicht als wert-, sondern ggf. nur als preisbeeinflussend. Im vorliegenden Bewertungsfall bleibt die Eintragung somit ohne Berücksichtigung.
--	---

Weitere Eintragungen, wie z.B. Insolvenzverfahren, sind verfahrensbedingt nicht zu berücksichtigen.

Rechte an Fremdgrundstücken:

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1: 873,65/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Strümp, Flur 13 Nr. 306 Größe 2.398 m² verbunden mit Sondereigentum an der Gaststätte mit Nebenräumen Haus Nr. IV im Erdgeschoss und Kellergeschoss, Nr. 8 des Aufteilungsplans.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 1328 bis 1360) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Die Nutzung der PKW-Stellplätze ist geregelt.

Im übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbevolligungen vom 31.10.1977 Bezug genommen.

Die o.g. Bewilligung lag in Form der Teilungserklärung vor.

Die Teilungserklärung wurde mehrfach zwischen 1978 und 1987 geändert. Die jeweiligen Bewilligungen lagen vor.

Teilungserklärung:

Die ursprüngliche Teilungserklärung enthält grundsätzlich die üblichen Formulierungen. Folgende Punkte halte ich für erwähnenswert:

- Es handelt sich um 17 Wohnungen, 7 Ladenlokale, 3 KG-Lager, 1 Gaststätte und 5 Garagen mit einer Gesamtfläche von rd. 1.735 m².
- Die Wohnungsabschlusstüren und Außenfenster gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum.
- Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine zentrale Ölheizung.
- Der Wasserverbrauch wird über Kopf- oder Raumzahl abgerechnet oder ggf. über vorhandene Zwischenzähler.
- Die Heizungskosten werden über m² Wohn-/Nutzfläche abgerechnet.
- Das Warmwasser wird über Kopffzahl abgerechnet.

- Die Kosten für Instandhaltung und Bewirtschaftung werden über Miteigentumsanteile aufgeteilt.
- Es wird eine Rücklage gebildet, die mindestens 10.226,00 € betragen muss.

Die Änderungen der Teilungserklärung beziehen sich überwiegend auf Änderungen der Ladenlokale (heute Wohnungen) sowie Stellplätze.

Dem Bewertungsobjekt wurden 1979 Sondernutzungsrechte an zwei Kfz-Stellplätzen (D und E) zugeordnet. Das Recht am Stellplatz D wurde 1986 veräußert.

Weder die Hausverwaltung noch das Amtsgericht (Grundakte) konnten konkretisieren, welcher Stellplatz auf dem Grundstück der Stellplatz E ist.

Anmerkung: Es lagen zwei Änderungen der Abgeschlossenheit (Abgeschlossenheitsbescheinigungen) vom 13.12.2016 und 04.03.2021 vor. Hier wurden die ursprünglichen Sondereigentume Nr. 8 und Nr. 28 zusammengefasst unter der Nr. 8 und später geändert in die Nr. 28.

Ein Antrag auf Änderung der Teilungserklärung (u.a. Nutzungsänderung von Gaststätte zu Wohnung sowie Zusammenlegung) wurde nach Auskunft des Amtsgerichts nicht gestellt. Gemäß Aussage der Hausverwaltung wurde ein Entwurf erarbeitet, der aber nicht von allen Miteigentümern beim Notar unterzeichnet wurde.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß Baulastenauskunft der Stadt Meerbusch vom 09.10.2023 bestehen keine Baulasten.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Nicht bekannt.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren:

Hinweise über derartige Verfahren sind im Grundbuch nicht vorhanden. Entsprechende Planungen sind nicht bekannt.

Denkmalschutz:

Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste eingetragen.

- Wohnungsbindung:** Lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Meerbusch vom 09.10.2023 unterliegt das Objekt keiner Wohnungsbindung (gem. §§ 16 bis 19 WFNG NRW).
- Baurecht:** Der Flächennutzungsplan weist das Grundstück als Wohnbaufläche aus.
Es besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 10 aus dem Jahre 1969 mit folgenden Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet WA, zweigeschossige geschlossene Bauweise, Dachneigung 33 - 35°. Auf dem Bewertungsgrundstück ist ein Baufenster eingezeichnet, das augenscheinlich der tatsächlichen Bebauung entspricht.
Die Aufteilung des Objektes in WEG-Einheiten erfolgte 1977.
Eine Baugenehmigung oder ein Schlussabnahmeschein o.ä. lagen nicht vor.
Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude ordnungsgemäß nach Erteilung einer oder mehrerer Baugenehmigungen errichtet wurde und sämtliche derzeitige Nutzungen der baurechtlichen Legalität entsprechen.
Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung am 24.10.2011 ist zu entnehmen, dass die bisherigen Teileigentume (Laden) per neuer Abgeschlossenheitsbescheinigung als Wohnungen ausgewiesen werden.
Der Unterzeichner hat nicht geprüft, ob bei dem Gebäude die zum Baujahr gültigen DIN-Vorschriften und die Bestimmungen der damals gültigen Wärmeschutzverordnung eingehalten wurden.
- Es lag eine Baugenehmigung vom 26.10.2016 (Nutzungsänderung: Gaststätte in Wohnung) vor mit einem Nachtrag vom 17.10.2018 (Stellplatznachweis). Zur Ortsbesichtigung wurde fest gestellt, dass der Umbau begonnen wurde, aber ein Ausbau nicht vorhanden ist und die Baustelle seit vielen Monaten ruht. Ob die Baugenehmigung heute noch Gültigkeit besitzt, ist nicht bekannt. Zwingend notwendig ist eine Änderung der Teilungserklärung, die die entsprechende Änderung berücksichtigt. Die Umsetzung eines Entwurfes erfolgte nicht.

3. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes:	<p>Es handelt sich um eine zweigeschossige Wohnanlage, bestehend aus zwei Doppelbaukörpern mit Satteldach sowie einem vorgelagerten eingeschossigen Flachdachbau. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und sämtliche Gebäudeteile sind unterkellert.</p> <p>In der Anlage sind durch zwischenzeitliche Umnutzungen und Wohnungszusammenlegungen 22 Wohnungen und eine (ehemalige) Gaststätte vorhanden. In dem vorgelagerten Flachdachbau befinden sich die ehemalige Gaststätte sowie eine (ehemalige) Wohnung. Der gesamte Kellerbereich des Anbaus ist der Gaststätte zugeordnet.</p>
Baujahr/Restnutzungsdauer:	<p>Ca. 1972. Bei einer gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren wird unter Berücksichtigung einer vollständigen Sanierung/Fertigstellung des Bewertungsobjektes eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 45 Jahren geschätzt.</p>
Größe der Einheit:	<p>Gemäß vorliegender Teilungserklärung handelt es sich um 155,81 m² Nutzfläche.</p> <p>Nach einer selbst durchgeführten Berechnung anhand der vorliegenden Grundrisspläne beträgt die Gesamtgröße der Einheit rd. 191,0 m² (Erd- und Kellergeschoss).</p>
Lage und Art der Einheit:	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ehemalige Gaststätte im Erd- und Kellergeschoss des eingeschossigen Flachdachbaus.</p> <p>Die Einheit besteht im Erdgeschoss aus einem Gast-/Schankraum und einem Treppenabgang zum Kellergeschoss. Im Kellergeschoss waren die Damen- und Herren-WC-Anlagen, diverse Lager- und Kühlräume sowie sonstige Nebenräume untergebracht.</p> <p>Es besteht im Erdgeschoss ein Durchgang zur direkt benachbarten (ehemaligen) Wohnung, die früher als Gaststättenbestandteil (Küche, Personal-Sanitär, Lager, Aufenthaltsraum) genutzt wurde. Diese Einheit</p>

ist ein separates Wohnungseigentum (Nr. 28) und nicht Bestandteil der vorliegenden Bewertung. Die Einheit war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vollständig (bis auf wenige Bauteile, wie z.B. Heizkörper und Fenster) entkernt und für einen vollständigen Neuausbau bereit.

Ausführung und Ausstattung

ROHBAU

Konstruktionsart:	Mauerwerk-Stahlbeton-Konstruktion.
Fundamente:	Vermutlich Streifenfundamente aus Beton.
Außenwände:	Massives Mauerwerk.
Kellerwände	Massives Mauerwerk.
Innenwände:	Massives Mauerwerk und Leichtbaukonstruktionen.
Geschossdecken:	Stahlbeton.
Dachform:	Die mehrgeschossigen Wohnhäuser haben Satteldächer. Der eingeschossige Anbau hat ein Flachdach.
Fassaden:	Die Wohnhausreihe hat verputzte Längsseiten und verklinkerte Giebelseiten. Der Anbau hat Klinkerfassade.
Treppen:	Die innenliegende Treppe des Bewertungsobjektes ist aus Stahlbeton mit Kunststeinbelag.
Aufzug:	Nicht vorhanden.

AUSBAU (der Einheit Nr. 8)

<u>Anmerkung:</u>	Die Einheit steht seit vielen Jahren leer. Die Einheit wurde fast vollständig entkernt. Es liegt somit quasi ein Rohbau vor.
Fußböden:	Überwiegend roher Estrichboden und teilweise Betonboden.
Wandflächen:	Überwiegend Altputz mit Alttapeten oder rohes Mauerwerk.
Sanitärräume:	Die Wand- und Bodenbeläge in den ehemaligen Sanitärräumen wurden entfernt.
Deckenflächen:	Überwiegend Beton, teilweise verputzt und teilweise gestrichen.
Fenster:	Holzrahmen mit nachgerüsteten Isolierglasscheiben und Kunststoffrollladen. Teilweise sind zusätzlich außenliegende Fenster mit Holzrahmen und Buntgläsern (mit Wappen-/Emblemeinlagen) vorhanden. Im Kellergeschoss befinden sich Stahlrahmenfenster mit Einfachverglasung und Mäusegittern.
Türen:	Vereinzelte Alttüren. Eingangstür: Zweiflügelige Massivholztür mit Kassettenfüllungen.
Elektroinstallation:	Praktisch nicht vorhanden.
Sanitäre Installation:	Derzeit keine Sanitäranlagen vorhanden.
Heizung:	Das Objekt wird über die zentrale Heizungsanlage der Wohnanlage mit Wärme versorgt. Über die Anlage selbst ist nichts näheres bekannt. Die Wärmeverteilung erfolgt im Gastraum über eine Vielzahl an Stahlrippenheizkörper mit TH-Ventilen. Im Kellergeschoss wird ein Raum über Plattenheizkörper beheizt. Ob die Heizkörper und die Leitungen noch funktionsfähig sind, wurde nicht überprüft.
Warmwasserversorgung:	Derzeit ohne.

Zubehör:	Nicht vorhanden.
PKW-Stellplätze:	Zu dem Objekt gehört gemäß vorliegender Teilungserklärung mit Änderungen ein Stellplatz (E), dessen Lage auf dem Grundstück jedoch nicht bekannt ist.
Außenanlagen:	Dem Bewertungsobjekt sind keine bestimmten Außenbereiche bzw. -anlagen zugewiesen. Ver- und Entsorgungsanschlüsse. Rasen- und Beetpflanzungen, Heckeneinfriedungen, befestigte Wege aus Betonsteinpflaster.

Zustand / Sonstiges

Bau- und Unterhaltungszustand:	Das Bewertungsobjekt steht seit vielen Jahren leer. Zwecks einer geplanten Umnutzung wurde die Einheit praktisch entkernt. In dem Zuge wurden auch Teile der gemeinschaftlichen Fassadenverklinkerung entfernt. Der zwischenzeitliche Wetterschutz aus Kunststoffplanen ist großflächig beschädigt. Die Einheit muss vollständig neu ausgebaut werden.
Grundrissgestaltung:	Für die bisherige Nutzung normal und zweckmäßig. Bei einer abweichenden Folgenutzung sind entsprechende Grundrissänderungen sinnvoll.
Belichtung und Besonnung:	Für die bisherige Nutzung normal und ausreichend. Bei einer abweichenden Folgenutzung sind ggf. ausreichende Belichtungen zu schaffen.
Bauschäden und Baumängel:	Innerhalb der Einheit sind augenscheinlich keine besonderen Schäden oder Mängel erkennbar. Die Einheit befindet sich quasi in einem Rohbauzustand und muss vollständig neu ausgebaut werden. Die Verklinkerung der Fassade ist gemeinschaftliches Eigentum und wurde im Zuge der Rückbauarbeiten teilweise beschädigt bzw. entfernt. Die Fassade ist wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

Der Zugang zur Nachbareinheit ist zu verschließen. Für einen vollständigen normalen Ausbau mit normalen geschlechtergetrennten Sanitäranlagen inkl. neuer Fenster und Eingangstür wird überschlägig ein Kostenaufwand in Höhe von rd. 135.000,00 € geschätzt. Hierin sind keine energetischen Modernisierungen der Außenwände und Dach berücksichtigt. Dies fällt in den gemeinschaftlichen Eigentumsbereich.

Energieausweis:

Für die Gesamtanlage lagen insgesamt vier Energieausweise vom 30.08.2010 und 06.03.2014 vor. Es wurde jeweils der Energiebedarf ermittelt. Die Gültigkeiten sind abgelaufen. Zusammengefasst werden 16 Wohnungen genannt mit jeweils gleicher Wohnfläche in den vier Hausabschnitten. Es ist zu vermuten, dass der Flachdachanbau von den Energieausweisen nicht erfasst wird, da es sich früher um eine rein gewerbliche Nutzung handelte.

Hausgeld:

Nach vorliegendem Wirtschaftsplan 2024 beträgt das Hausgeld ab dem 01.01.2024 rd. 554,00 €/Monat. Dies bezieht sich jedoch auf die Einheiten Nr. 8 und 28, die bisher stets als eine Wirtschaftseinheit abgerechnet wurden. Bezogen auf die jeweiligen MEA würde das Hausgeld für das Bewertungsobjekt rd. 396,00 €/Monat betragen. Hierin sind rd. 36,50 €/Monat Instandhaltungsrücklage sowie rd. 27,00 €/Monat Verwaltungskosten enthalten. Die reinen Betriebskosten (umlagefähige Kosten) betragen rd. 279,00 €/Monat. Aufgrund des derzeitigen Leerstands sind hier Kosten für Müll nicht enthalten. Ebenso wird die Grundsteuer noch drauf gerechnet. Bei einer tatsächlichen Nutzung werden auch die Heizungskosten höher ausfallen. Eine Beurteilung der Hausgeldhöhe ist unter den gegebenen Umständen nicht möglich.

Stand des Rücklagenkontos:

Der Stand des Rücklagenkontos zum 31.12.2022 beträgt gemäß Auskunft der Hausverwaltung für das Gesamtobjekt rd. 167.000,00 €. Dieser Betrag erscheint für zukünftig anstehende mittlere Maßnahmen ausreichend zu sein. Erst bei größeren Instand-

haltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind ggf. Nachzahlungen der Eigentümer notwendig. Gemäß der vorliegenden Protokolle der Eigentümerversammlungen wurden überwiegend kleinere Instandhaltungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren durchgeführt und geplant. Dem Protokoll 2022 ist zu entnehmen, dass über eine zukünftige Beheizung diskutiert werden soll. Es steht somit eine Erneuerung der Heizungsanlage an, die lt. der vorliegenden Energieausweise aus dem Jahre 1992 stammt.

Allgemeinbeurteilung:

Es handelt sich um ein Teileigentum als Gaststätte in einem fast reinen Wohngebiet in relativ zentraler Lage im Ortsteil. Die Gaststätte steht bereits viele Jahre leer, ohne dass ein neuer Betreiber gefunden werden konnte. Ein Investor scheiterte mit der Umsetzung einer Umnutzung zu Wohnraum. Ohne die angrenzende Einheit sind außer dem Gastraum keine weiteren Nebenräume im Erdgeschoss vorhanden. Die Einheit ist ein Quasi-Rohbau.

Für eine erneute Nutzung als Gaststätte sind erhebliche Investitionen für den Ausbau zu tätigen. Welche konzessionsbedingten Auflagen aktuell erfüllt werden müssen, kann von meiner Seite aus derzeit nicht beurteilt werden.

Eine wirtschaftliche Nachhaltigkeit wird in einer Gaststättennutzung allerdings nicht gesehen, so dass Alternativnutzungen gesucht werden müssen.

Unter Berücksichtigung der Lage und der Art der Gesamt-Eigentumsanlage erscheint eine Wohnnutzung sinnvoll. Hierfür ist allerdings ein Komplettumbau mit entsprechenden hohen Kosten notwendig. Zudem sind die KG-Fläche überproportional groß und bei einer Wohnungsnutzung kaum brauchbar. Eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit wird hierbei angezweifelt, v.a. ohne Einbezug der Nachbareinheit.

Es gab eine Planung und Baugenehmigung für eine Umnutzung zu einer Wohnung in Verbindung mit der benachbarten Einheit Nr. 28. Dies ist jedoch an diversen Dingen gescheitert.

Ohne große strukturelle Änderungen der Einheit ist z.B. eine einfache Büronutzung mit Kleinlagerhaltung möglich. Bei einer angemessenen Miete könnte

in diesem Bereich auch auf längere Sicht hin Erträge erwirtschaftet werden. Die Investitionen für einen vollständigen Neuausbau können eventuell in einem noch tragbaren Rahmen liegen. Ob oder welche Änderungen der Teilungserklärung und/oder der Nutzungsgenehmigung hierbei im Einzelnen notwendig sind, ist im konkreten Bedarfsfall abzuklären. Im Hinblick auf die gescheiterte Umsetzung einer Umnutzung zu Wohnraum bestehen nicht unerhebliche Risiken der Durchführbarkeit.

Gemäß vorliegender Unterlagen gehört zu der Einheit ein offener Stellplatz. Es ist jedoch niemanden bekannt, wo dieser genau liegt.

Potentielle Käufer werden die genannten Umstände entsprechend der vorhanden Risiken in ihren Kaufpreiskalkulationen wertmindernd bzw. stark wertmindernd berücksichtigen. Im derzeitigen Zustand mit den zu behebbenden Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum unter Berücksichtigung der hohen Kosten für einen Ausbau ist mit einem nur sehr geringen Erlös/Preis zu rechnen.

Flächen- und Massenangaben

Berechnungsgrundlagen: Es lagen keine Berechnungen vor. Die folgenden Angaben wurden selbst anhand der vorliegenden Unterlagen plausibel ermittelt bzw. im Geoportal des Rhein-Kreis Neuss aus den Karten abgegriffen (siehe Anhang).

Bebaute Fläche: ca. 770,0 m² - Gesamtanlage
ca. 154,0 m² - Bewertungsobjekt

Geschossfläche: ca. 1.400,0 m² - Gesamtanlage
ca. 154,0 m² - Bewertungsobjekt

Brutto-Grundfläche (BGF): rd. 2.800,0 m² - Gesamtanlage
rd. 236,0 m² - Bewertungsobjekt

Vorhandene Wohn-/
Nutzflächen:

EG	ca. 68,0 m ²
KG	<u>ca. 123,0 m²</u>
Gesamt	ca. 191,0 m ²

Geschossflächen-
zahl (GFZ): rd. 0,58

Grundflächenzahl (GRZ): rd. 0,32

4. Verkehrswertermittlung

für das Sondereigentum Gaststätte Nr. 8 in 40670 Meerbusch-Strümp, Camesallee 14 - 16

Gemarkung Strümp

Flur	Flurstück	Größe
13	306	2.398 m ²
Grundstücksgröße insgesamt		2.398 m ²

(Davon 873,65/10.000stel Miteigentumsanteile, das entspricht rd. 210 m².)

zum Wertermittlungstichtag: 12.03.2024

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

In der Bewertungspraxis sind drei Wertermittlungsverfahren gebräuchlich: das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren. Welches dieser Verfahren zur Anwendung kommt, richtet sich nach der Art des Objektes sowie den vorhandenen Daten.

Das Sachwertverfahren wird überwiegend dann angewendet, wenn der Wert der Bausubstanz den Ausschlag bei Kaufüberlegungen gibt. Das Ertragswertverfahren findet in den Fällen Anwendung, bei denen es in erster Linie auf eine zu erzielende Rendite ankommt. Beim Vergleichswertverfahren werden tatsächlich gezahlte Marktpreise aus der nahen Vergangenheit miteinander verglichen und zum zu bewertenden Objekt übertragen.

Der Gesetzgeber hat in der ImmoWertV alle drei Verfahren gleichberechtigt nebeneinander gestellt.

In der Bewertungspraxis hat sich bei der Bewertung von Sondereigentum (Eigentumswohnungen) das Vergleichswertverfahren als das geeignetste Verfahren durchgesetzt. Das Ergebnis führt datenbedingt unmittelbar zum Verkehrswert. Voraussetzung hierfür ist ein ausreichendes Vergleichsdatenmaterial.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Teileigentum Gaststätte. Derartige Objekte sind am Markt sehr selten anzutreffen, so dass kein ausreichendes Datenmaterial für ein belastbares Vergleichswertverfahren zur Verfügung steht. Derartige Objekte werden i.d.R. renditeorientiert betrieben, so dass hier das Ertragswertverfahren als Wertermittlungsmethode zum Zuge kommt.

Nutzung / Folge- bzw. Alternativnutzung / Wirtschaftlichkeit

Wie bereits weiter oben angeführt, wird eine zukünftige Gaststättennutzung, v.a. auch ohne die erdgeschossigen Nebenräume der Nachbareinheit, als wirtschaftlich nicht tragbar angesehen. Ein Neuausbau würde sehr hohe Investitionen zur Folge haben und der wirtschaftliche Erfolg einer Gaststätte ist hierbei sehr fraglich.

Eine Umnutzung zu Wohnraum erscheint möglich, aber nicht ideal und aufgrund der großen KG-Nutzflächen und eines hohen Investitionsbedarfs ebenfalls als wirtschaftlich nicht tragbar.

Um die wirtschaftlichen Risiken so gering wie möglich zu halten, ist es notwendig den anfänglichen Investitionsbedarf ebenfalls so gering wie möglich zu halten und eine Nutzung zu finden, die mit den gegebenen Flächenstrukturen und einem relativ einfachen/normalen Ausbau ausreichend bedient werden kann.

Außer z.B. Friseursalon oder Kiosk, deren Nachhaltigkeit ebenfalls eher angezweifelt wird, ist z.B. im Zuge des immer stärker werdenden Internethandels ein Büro mit Verpackungs- und Lagerflächen denkbar. Nutzungen dieser oder ähnlicher Art halte ich im vorliegenden Fall für sinnvoll und wirtschaftlich tragbar.

Die folgende Bewertung wird somit auf eine Folgenutzung als Büro mit Lagerflächen abgestellt. Die Einheit ist für eine Neuvermietung entsprechend vollständig neu auszubauen.

Hierfür wird pauschal eine Kostensumme in Höhe von rd. 135.000,00 € geschätzt und entsprechend wertmindernd in der Bewertung berücksichtigt.

Für den Zeitraum des Ausbaus sowie der Neuvermietung wird pauschal ein Jahr veranschlagt, für das keine Mieterträge erzielt werden können. Es wird somit rd. eine Jahresmiete zusätzlich in Abzug gebracht.

Ertragswertermittlung

Die gesetzliche Grundlage des Ertragswertverfahrens ist die Immobilienwertermittlungsverordnung mit den §§ 27-34. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage der marktüblichen Erträge ermittelt. Der Bodenwert wird, wie auch im Sachwertverfahren, vorrangig im Vergleichswertverfahren oder über Bodenrichtwerte ermittelt. Die zum Ertragswert führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

ROHERTRAG

Die Netto-Kaltmiete wird allgemein auch als Rohertrag bezeichnet. Er beinhaltet alle marktüblich erzielbaren Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung eines Grundstückes erwirtschaftet werden können; dies sind insbesondere Mieten und Pachten. Zugrunde zu legen für den Rohertrag sind jedoch nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen Mieten (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV). Abweichungen werden separat in der Berechnung berücksichtigt.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die Bewirtschaftungskosten enthalten alle Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks bzw. Gebäudes regelmäßig erforderlich sind und nicht auf einzelne Mietparteien umgelegt werden können. Sie umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV).

REINERTRAG

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs.1 ImmoWertV).

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 Abs.2 ImmoWertV). Er wird regelmäßig aus realen Marktdaten (geeignete Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge) für gleichartige Grundstücke von den zuständigen Gutachterausschüssen abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Berechnung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag herrschenden örtlichen Marktverhältnisse.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht für (vermietetes) Wohnungseigentum einen durchschnittlichen Liegenschaftszins von 2,5 Prozent und für Büro-/Handelsobjekte einen durchschnittlichen Zinssatz von 5,5 Prozent.

Aufgrund der gewerblichen Einzelnutzung im wohnwirtschaftlichen Umfeld halte ich einen Ansatz zwischen den oben genannten Zinssätzen (ca. 4,0 %) für angemessen. Unter Berücksichtigung des hohen wirtschaftlichen Risiko halte ich einen höheren Ansatz (rd. 5,0 %) für notwendig.

RESTNUTZUNGSDAUER

Unter Restnutzungsdauer wird *die* Zahl der Jahre verstanden, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (§ 4 Abs.3 ImmoWertV). Sie ist abhängig vom Alter und Unterhaltungsgrad des Objektes sowie der gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer (Erhebungen in der Literatur sowie gutachterliche Erfahrungen) und wird in Jahren angesetzt. Die Ansätze sind der nachstehenden Berechnung zu entnehmen.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen z.B. in Frage (§8 Abs. 3 ImmoWertV): Die wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie erheblich abweichende Erträge gegenüber den marktüblich erzielbaren Erträgen.

Derartige Merkmale sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Bei den ggf. in der Berechnung aufgeführten Summen handelt es sich um Pauschalsummen und nicht um centgenaue Kalkulationen.

Bodenwertermittlung

Die gesetzliche Grundlage der Bodenwertermittlung ist die Immobilienwertermittlungsverordnung mit den §§ 40-45. Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (nach § 24-26 ImmoWertV) zu ermitteln.

Als Vergleichswerte gelten auch geeignete Bodenrichtwerte, die zur Bodenwertermittlung herangezogen werden können (§40 Abs.2 ImmoWertV). Bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse werden Kaufpreissammlungen geführt, in die u.a. auch Daten aus realen Grundstückskaufverträgen übernommen werden, die von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegt werden. Die Gutachterausschüsse ermitteln hieraus Bodenwerte und übertragen diese auf ein genau definiertes Richtwertgrundstück.

Die richtwertbezogenen Bodenwerte nennt man Bodenrichtwerte. Sie geben somit den durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken an, die zu Bodenrichtwertzonen (im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse) zusammengefasst werden, in der der Bodenrichtwert gilt. Sie sind bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks (Bewertungsgrundstück) von dem Richtwertgrundstück in wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert beträgt in der Richtwertzone, in der das Bewertungsobjekt liegt

zum Stichtag 01.01.2024 = 600,00 €/m²

Der Wert wurde aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei der Kreisverwaltung in Neuss entnommen.

Das Richtwertgrundstück weist im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	= Allgemeines Wohngebiet
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= II bis III
Bauweise	= Misch-/Mehrgeschossig
Geschossflächenzahl	= 0,8

Das Gesamtgrundstück entspricht etwa den Definitionen des Richtwertgrundstücks. Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist m.E. keine Anpassung des Richtwertes vorzunehmen.

Der Richtwert bezieht sich jedoch vorwiegend auf Wohnnutzung. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich jedoch um eine rein gewerbliche Nutzung, so dass der Richtwert m.E. nicht uneingeschränkt auch auf das Bewertungsobjekt bezogen werden kann. Vielmehr ist auf die gewerbliche Nutzung abzustellen.

In den örtlichen Gewerbegebieten werden die Bodenrichtwerte mit rd. 75,00 und 80,00 €/m² veröffentlicht. Im benachbarten Ortsteil Osterath liegen die Werte bei 105,00 und 115,00 €/m². Unter Berücksichtigung der örtlich zentralen Lage sowie des relativ kleinen zu berücksichtigenden Flächenanteils in einem wohnwirtschaftlichen Umfeld halte ich es für gerechtfertigt auf die genannten Richtwert einen Zuschlag von rd. 100 Prozent vorzunehmen, so dass ein Bodenwert von rd. 200,00 €/m² als angemessen erscheint. Dies entspricht rd. einem Drittel des Bodenrichtwertes für Wohnbebauung.

873,65/10.000 Miteigentumsanteile von 2.398 m² entsprechen rd. 210,0 m².

Unter Berücksichtigung des Vorgenannten wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland (anteilig)

210,00 m² * 200,00 €/m² = 42.000,00 €

Grundstücksgröße: **210,00 m²** Bodenwert: **42.000,00 €**

ERTRAGSWERTBERECHNUNG

* Nettokaltmiete (marktübliche Miete)

Das Bewertungsobjekt steht leer. Es wird eine zukünftige Nutzung als normales Büro mit Lagerräumen unterstellt. Die IHK Mittlerer Niederrhein veröffentlicht einen Gewerblichen Mietspiegel, in dem u.a. folgende Richtwerte für Meerbusch angegeben werden:

Büroflächen:

- mittlerer Standard 7,00 bis 11,00 €/m²
- einfacher Standard 5,00 bis 8,00 €/m²

Lagerflächen:

- Hallenflächen (komfortabel) 4,50 bis 7,50 €/m²
- Hallenflächen (normal) 4,00 bis 5,50 €/m²
- Hallenflächen (einfach) 2,50 bis 4,00 €/m²

Unter Berücksichtigung der örtlichen und objektspezifischen Gegebenheiten werden in Anlehnung an die o.g. Mietrichtwerte die in der folgenden Berechnung in Ansatz gebrachten Mieten als ortsübliche Marktmieten für die weiter oben unterstellte zukünftige Nutzung geschätzt.

Mieteinheit	Nutzfläche m ²	Nettokaltmiete		jährlich €
		monatlich €/m ²	€	
EG	68,00	9,00	612,00	7.344,00
KG	123,00	4,00	492,00	5.904,00
St	1,00	40,00	40,00	480,00
Gesamtfläche:		191,00 m ²		
jährliche Nettokaltmiete (Jahresrohertrag = JRoE) insgesamt				13.728,00 €

* Bewirtschaftungskosten

- Betriebskosten (volle Umlage wird unterstellt)			
- Verwaltungskosten			
(rd. 420,00 €/Einheit)		420,00 €	
(rd. 30,00 €/St.)		30,00 €	
- Instandhaltungsaufwendungen			
(rd. 10,00 €/m ² Nfl)		1.910,00 €	
(rd. 40,00 €/St.)		40,00 €	
- Mietausfallwagnis			
in v.H. der Nettokaltmiete = 4,00 %		549,12 €	
Bewirtschaftungskosten jährlich insg. (-21,48 %)	<u>-2.949,12 €</u>

* jährlicher Reinertrag 10.778,88 €

* jährlicher Reinertrag	10.778,88 €
* Reinertrag des Bodens: Liegenschaftszinssatz * Bodenwert 5,00 % * 42.000,00 €	<u>-2.100,00 €</u>
* Ertrag der baulichen Anlagen	8.678,88 €
* wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	45
* Vervielfältiger einschl. Abschreibung bei 45 Jahren Restnutzungsdauer und 5,00 % Liegenschaftszinssatz	17,774
* Ertragswert der baulichen Anlagen	154.258,41 €
* Bodenwert	<u>42.000,00 €</u>
* Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	196.258,41 €
* Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände: - Neuausbau der Einheit inkl. 1 Jahr Minderertrag insgesamt pauschal geschätzt	<u>-150.000,00 €</u>
Ertragswert insgesamt	46.258,41 €
ERTRAGSWERT, gerundet	<u><u>46.000,00 €</u></u>

5. Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Da der Ertragswert sich direkt aus marktkonformen Daten ergibt, ist dieser auch direkt auf den Verkehrswert übertragbar.

Der Ertragswert wurde mit rd. 46.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das Sondereigentum-Gaststätte Nr. 8 auf dem Grundstück in 40670 Meerbusch-Strümp, Camesallee 14 - 16, Gemarkung Strümp, Flur 13, Flurstück 306 wird zum Wertermittlungstichtag 12.03.2024 mit

45 000,00 €

in Worten: Fünfundvierzigtausend Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert entspricht rd. 236,00 €/m² Nutzfläche.

Das zu bewertende Objekt wurde von mir persönlich besichtigt und das vorliegende Gutachten höchstpersönlich erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstattet habe.

Kaarst, den 09.10.2024

Dipl.-Ing. Rainer Neuendorf

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Gutachter haftet dem Auftraggeber für Fehler aus dem Gutachten nur bei grober Fahrlässigkeit und bei Vorsatz. Für einen bestimmten Zustand des Bodens, des Wassers und der Luft wird keine Haftung übernommen.

Es wurden nur Unterlagen verwendet, die entweder nicht lizenzpflichtig oder entsprechend des Verwendungszweckes lizenziert sind. Persönlichkeitsrechte wurden nach bestem Wissen und Gewissen nicht verletzt. Sollten trotz größter Sorgfalt doch Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes entstanden sein, übernehme ich die Haftung.

VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

Bayerlein

Praxishandbuch Sachverständigenrecht
C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München
2. Auflage 1996

Dröge

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum
Luchterhand-Verlag Neuwied 1997

Kleiber

WertR 06
Wertermittlungsrichtlinien 2006 - Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken
Bundesanzeiger Verlagsges.mbH, Köln
9. Auflage 2006

Kleiber, Simon, Weyers

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger Verlagsges.mbH, Köln
7. Auflage 2014

Leopoldsberger

Kontinuierliche Wertermittlung von Immobilien
Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln 1998

Pohnert, Fritz

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen
Luchterhand Verlag GmbH
5. Auflage 1997

Schmitz, Meisel u.a.

Baukosten 2020/21
Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung, Umnutzung, 24. Aufl. 2020
Ein- und Mehrfamilienhäuser, 22. Auflage 2020
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

Kleiber

ImmoWertV (2021)
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien
Reguvis Fachmedien GmbH
13. Auflage 2021

Kleiber

Marktwertermittlung nach ImmoWertV
Reguvis Fachmedien GmbH
9. Auflage 2022

Sprengnetter, Hans Otto

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen,
Band I, Ib: Amtliche Texte
Band II: Erforderliche Daten
Band III: Formulare / Schemata
Band IV - XII: Lehrbuch und Kommentar;
Sinzig (Loseblattsammlung)

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

BauO NRW 2018

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 vom 21. Juli 2018 in der ab 22 September 2021 gültigen Fassung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2033 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15. Juli 2022 (BGBl. I S. 1146)

Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

Erbbaurechtsgesetz in der im BGBl. III S. 403-6 veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)

WertR 06

Wertermittlungsrichtlinien i.d.F. vom 01.03.2006

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 12. Januar 2021 (BGBl. I 34)

Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

Zwangsvorsteigerungsgesetz (ZVG)

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im BGBl. III, S. 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2022 (BGBl. I S. 959)

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) zuletzt geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)

Betriebskostenverordnung (BetrKV)

Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858)

Übersichtskarte

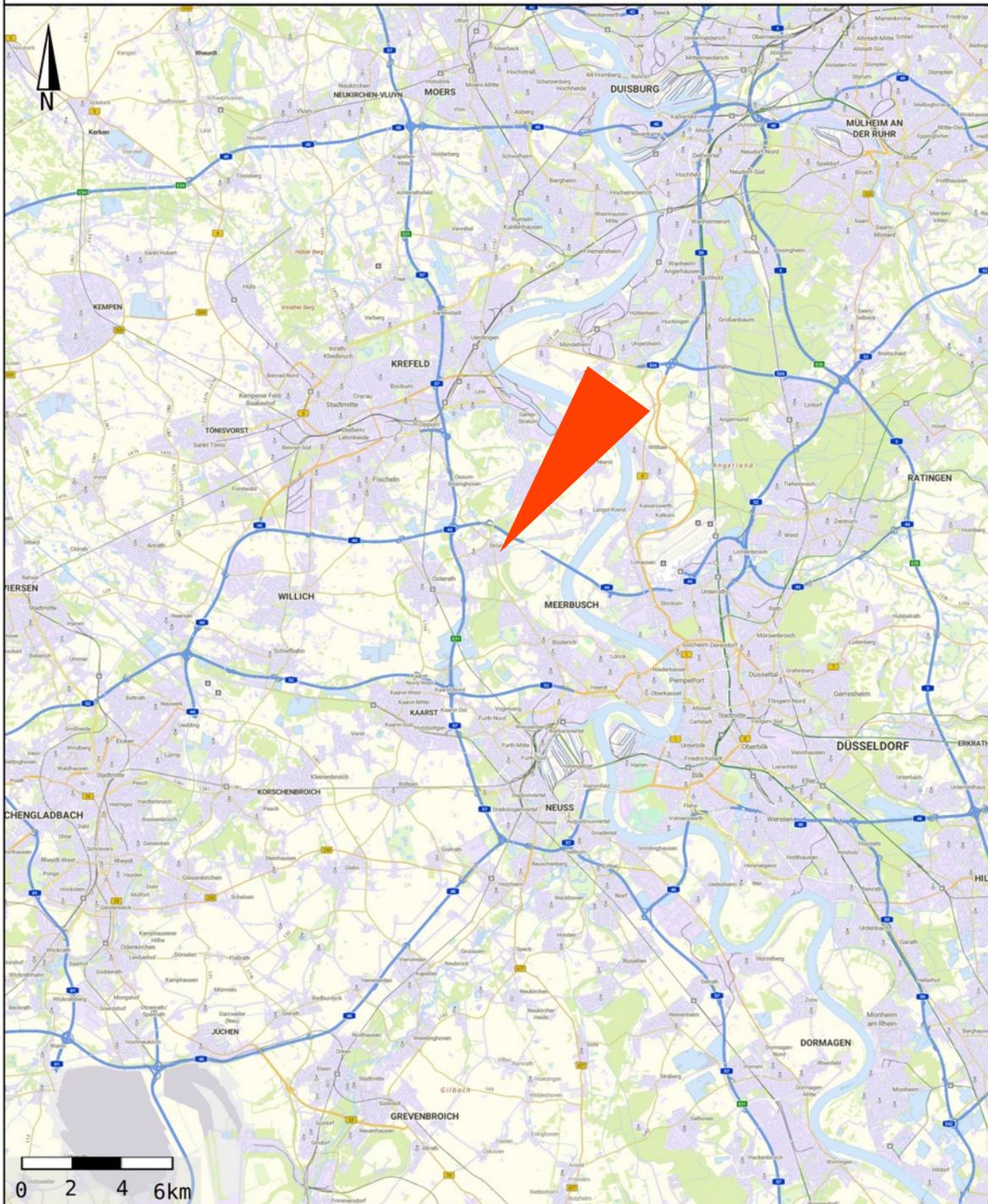
Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 07.09.2023 um 16:22 Uhr erstellt.



Land NRW 2023 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



Stadtkarte

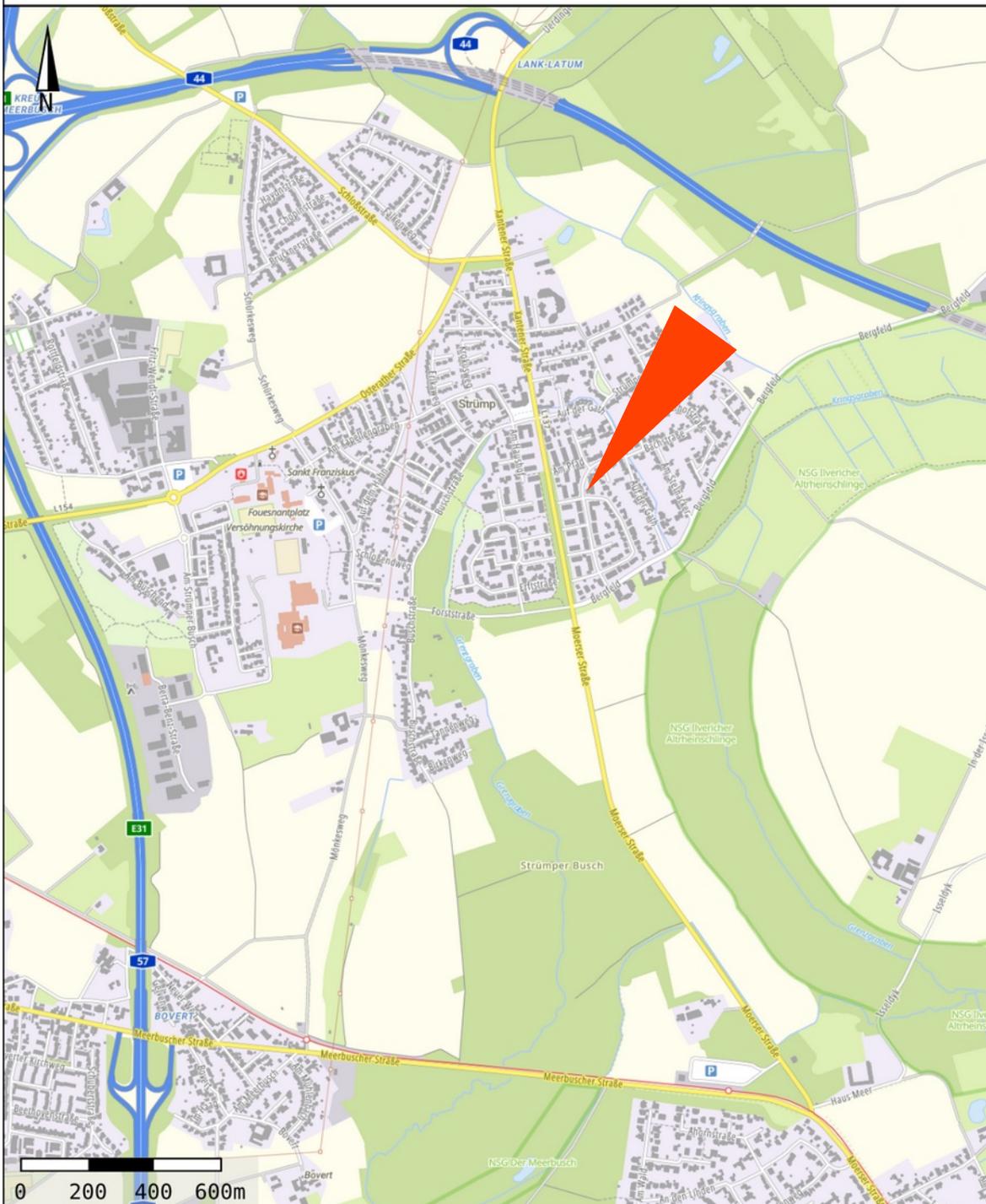
Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 07.09.2023 um 16:21 Uhr erstellt.



Land NRW 2023 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



Flurkarte

Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 07.09.2023 um 16:20 Uhr erstellt.



Land NRW 2023 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



Grundrisse sind in der Originalausfertigung enthalten.

Berechnungen

Nutzfläche

Erdgeschoss

Gastraum	5,10 x 6,36			
	3,20 x 1,44			
	5,46 x 5,70	=	68,17 m ²	rd. 68,0 m ²

Kellergeschoss

Nebenraum	5,96 x 5,10	=	30,40 m ²	
Trockenraum	4,80 x 3,80	=	18,24 m ²	
Bierkeller	3,53 x 4,34	=	15,32 m ²	
Kühlraum	1,64 x 4,34	=	7,12 m ²	
Lager	2,69 x 4,34	=	11,67 m ²	
Flur 1	3,25 x 2,55	=	8,29 m ²	
Flur 2	5,29 x 2,44			
	./. 2,00 x 1,34			
	1,10 x 2,69	=	13,19 m ²	
WC-Herren	1,40 x 1,20 x 2			
	1,40 x 2,50			
	1,40 x 2,96	=	11,00 m ²	
WC-Damen	1,40 x 1,40			
	1,40 x 1,46			
	1,40 x 1,10			
	1,40 x 1,34	=	<u>7,42 m²</u>	
			122,65 m ²	<u>rd. 123,0 m²</u>
Gesamt				rd. 191,0 m²

Bruttogrundfläche

Gesamtobjekt - Abgriff aus Geoportal

	630,0 x 4			
	140,0 x 2	=	2.800,0 m ²	rd. 2.800,0 m²
Bew.objekt	12,84 x 12,00			
	12,84 x 6,78			
	./. 6,00 x 0,90	=	235,74 m ²	rd. 236,0 m²

Bebaute Fläche

Abgriff aus Geoportal
 $630,0 + 140,0 = 770,0 \text{ m}^2$ **rd. 770,0 m²**

Geschossfläche

Abgriff aus Geoportal
 $630,0 \times 2 + 140,0 = 1.400,0 \text{ m}^2$ **rd. 1.400,0 m²**

Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossfläche / Grundstücksfläche
 $1.400 \text{ m}^2 / 2.398 \text{ m}^2 =$ **rd. 0,58**

Grundflächenzahl (GRZ)

Bebaute Fläche / Grundstücksfläche
 $770 \text{ m}^2 / 2.398 \text{ m}^2 =$ **rd. 0,32**

Fotos sind in der Originalausfertigung enthalten.