

INTERNETVERSION

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

Aktenzeichen des Amtsgericht 030 K 010/24

Gutachten G-17-24 bestehend aus 38 Seiten zzgl. 08 Anlagen

1	Hauptausfertigung	Papier	Gericht
2	Mehrfachausfertigungen	Papier	Gericht
1	Auslegexemplar	Papier	Gericht
1	Ausfertigung pdf	digital	Gericht
1	Ausfertigung pdf	digital	Gutachter

zur **Verkehrswertermittlung** gem. § 194 BauGB
zum **Wertermittlungstichtag 24.07.2024**

an dem bebauten Grundstück
in **41540 Dormagen**
Dr.-Geldermacher-Str. 41,43,45,47,49,51,53,55,57
Gerhard-Domagk-Straße 1,3,5,7,9,11,13,15,17

aufstehend mit einem Gebäude mit insgesamt 18 Wohneinheiten,
Stellplätzen und Garagen

für **664 / 10.000 Miteigentumsanteil**
verbunden **mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 18 gekennzeichneten Räumen, einschließlich Terrasse im Dachgeschoss im Haus Nr. 18 gelegen.**

Grundbuch: Hackenbroich, Blatt: 6120 **Lfd. Nr.: 1**

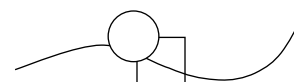
Kataster: Gemarkung: Hackenbroich, Flur: 4
Flurstück: 1237, Größe: 3.785 qm
Flurstück: 1345, Größe: 85 qm



Straßenansicht

Verkehrswert = 466.000 €

Achtung: Es konnte für die Erstellung dieses Gutachtens ausschließlich eine straßenseitige Außenbesichtigung des Grundstücks und der Einheit 18, postalisch Gerhard-Domagk-Straße Haus Nr. 17 durchgeführt werden. Eine Innenbesichtigung der Einheit war NICHT möglich. Die fehlende Innenbesichtigung wird bei der Verkehrswertermittlung mit einem Sicherheitsabschlag von - 35 % berücksichtigt.



INHALTSVERZEICHNIS:

Vorbemerkungen zur Wertermittlung

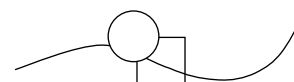
I.	Rechtliche Grundlagen / Literatur	Seite 03
II.	Objektspezifische Grundlagen	Seite 04
III.	Bewertungstechnische Grundlagen inkl. Hinweisen....	Seite 07

1.) ALLGEMEINE ANGABEN

I.	Auftraggeber.....	Seite 09
II.	Aufgabenstellung	Seite 09
III.	Grundbuchausweisung und Nutzungsart.....	Seite 10
IV.	Ortstermin	Seite 11
V.	Beschreibung Grundstück	Seite 12
VI.	Beschreibung Gebäude	Seite 22

2.) BEWERTUNG

I.	Bodenwert	Seite 32
II.	Bewertung der baulichen Anlagen	Seite 34
	Verfahrenswahl	Seite 34
	Ertragswert	Seite 35
	Sonstiges	Seite 37
III.	Zusammenstellung	Seite 37
IV.	Verkehrswert	Seite 38

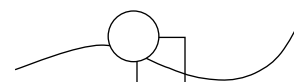


VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

I. Rechtliche Grundlagen / Literatur:

Angegebene Gesetzestexte und Fachliteratur in der aktuellen Fassung.

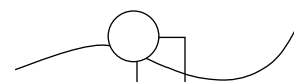
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV + ImmoWertA)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO)
4. Statistisches Bundesamt (Meßzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke)
5. Bodenrichtwerte, gesammelt und 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 6120 vom 10.06.2024 11 Seiten
- Teilungserklärung 1239 für 2005 vom 30.08.2005 35 Seiten
- Teilungserklärung 1173 für 2009 vom 23.07.2009 24 Seiten
Änderung der TE 1239/2005
v. 30.08.2005
- Teilungserklärung 751 für 2009 vom 11.12.2009 05 Seiten
Änderung der TE 1239/2005
v. 30.08.2005
- Teilungserklärung 116 für 2010 vom 22.03.2010 02 Seiten
Ergänzungsurkunde zu 751 für 2009
v. 11.12.2009
- Flurkarte M 1:1000 vom 18.06.2024 01 Seite **Anlage 01**
- Fotodokumentation vom 24.07.2024 08 Seiten **Anlage 02**
- Auskunft - Erschließungskosten vom 11.07.2024 01 Seite **Anlage 03**
- Auskunft - Baulasten vom 20.06.2024 01 Seite **Anlage 04**
- Auskunft - Altlasten vom 19.06.2024 02 Seiten **Anlage 05**
- Auskunft - Grundwasserstand vom 27.08.2024
- Auskunft - Baurecht vom 27.08.2024
- Auskunft - Kanalkataster vom 13.07.2024 01 Seite **Anlage 06**
- Auskunft - Wohnungsbindung vom 23.07.2024 01 Seite **Anlage 07**
- Auskunft - Bauaktenarchiv vom 03.07.2024 117 Seiten **Anlage 08**
- Auszug Abgeschlossenheits-
bescheinigung vom 19.05.2005
AZ.: WE-0008-0/2005
betr. Einheit Nr. 17 und Nr. 18
 - Bescheinigung vom 28.09.2005
 - Lageplan inkl. Nummerierung Stpl./Garagen
 - Grundriss KG, EG, 1.OG, DG, Spitzboden/Dachaufsicht
 - Ansichten



Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

Tel.: 02159 – 96 25 93

Fax: 02159 – 96 25 94

Auszug Baugenehmigung vom 21.04.2005

AZ.: 148-0/2005

Errichtung einer Wohnanlage
mit 18 WE's und 17 Garagen

- Aktendeckblatt
- Abschlußverfügung
- Lageplan postalische Hausnummerierung
- BZB nach abschließender Fertigstellung
vom 27.05.2009 bgl. Haus 2,4-16,18, Garagen 1,3,10,17
- BZB nach abschließender Fertigstellung
vom 16.05.2007 bgl. Haus 17 ohne Garage
- Stellungnahme Brandschutz vom 22.02.2007
inkl. Lageplan
- Bescheinigung Fertigstellung Rohbau vom 28.09.2006
- Schreiben vom 13.04.2005
bzgl. Kinderspielplatz, Fertiggaragen, Garage P18
2. RW Dachterrassen, Abstandsflächen, NN Höhen
inkl. Zeichnung Fertigteilgarage
- Stellplatznachweis
- Lageplan
- Außenanlagenplan inkl. Projektnummern
der Häuser und Garagen, inkl. Flächenberechnung der Parzellen
- Grundriss KG, EG, 1.OG, DG, Dach inkl. Details
- Schnitte und Details
- Ansichten
- Wohnflächennachweis Haus 1-18

Auszug Baugenehmigung vom 30.11.2010

AZ.: 767-2009-02

Neubau von 3 Pkw-Garagen nachträglich

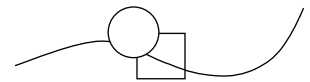
- Aktendeckblatt
- Bescheinigung Fertigstellung vom 08.02.2010
- Mitteilung Baugenehmigung erteilt
- Baugenehmigung
- Befreiungsbescheid
- Lageplan
- Baubeschreibung Garage
- Grundriss, Schnitt, Ansicht Garage

Auszug Freistellungsverfahren vom 07.08.2012

AZ.: 685-2012-02

Neubau einer Pkw-Fertigarage

- Aktendeckblatt
- Aktennotiz veränderte Ausführung Carport anstatt Garage
- Schreiben bzgl. Freistellungsverfahren



- Antrag Garage
- Lageplan
- Grundriss, Schnitt, Ansicht Garage

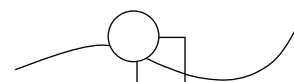
Auszug Baugenehmigung vom 20.12.2016

AZ.: 992-2016-01

Errichtung eines Anbaus

Dr.-Geldermacher-Str. 41

- Aktendeckblatt
- BZB nach abschließender Fertigstellung
vom 18.09.2018
- Bescheinigung Fertigstellung vom 26.09.2018
- BZB nach Rohbaufertigstellung
vom 13.07.2017
- Bescheinigung Rohbaufertigstellung
- Baugenehmigung
- Bauantrag
- Baubeschreibung
- Berechnung umbauter Raum
- Erklärung Wärme- und Feuchteschutz
- Lageplan
- Grundriss EG, 1.OG, Schnitt, Ansichten, Perspektive



III. Bewertungstechnische Grundlagen inkl. wichtigem Hinweis:

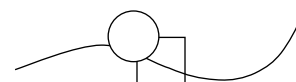
Erklärung des Gutachtenverfassers:

- *) es werden lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwertet 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.



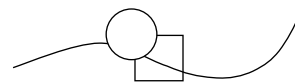
Hinweis:

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!

ACHTUNG:

Es konnte für die Erstellung dieses Gutachtens ausschließlich eine straßenseitige Außenbesichtigung des zu bewertenden Grundstücks Flurstück 1237 einschl. des aufstehenden Gebäudes Einheit Nr. 18, postalisch Haus Gerhardt-Domagk-Straße Nr. 17, durchgeführt werden. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war NICHT möglich. Die fehlende Innenbesichtigung wird bei der Verkehrswertermittlung mit einem Sicherheitsabschlag von - 35 % berücksichtigt.

Es können seitens des Gutachters zum Wertermittlungsstichtag KEINE Angaben über die vorhandene Örtlichkeit des Gebäudes gemacht werden. Alle Informationen in diesem Gutachten basieren auf den vorliegenden Auskünften und den Unterlagen der auszugsweise vorliegenden Baugenehmigungen, erhalten im Zuge der Bauakteneinsicht. In der Örtlichkeit können Abweichungen bzgl. der in diesem Gutachten genannten Informationen vorhanden sein. Die Verkehrswertermittlung in diesem Gutachten ist rein theoretischer Natur.



1.) ALLGEMEINE ANGABEN:

I. Auftraggeber:

Amtsgericht Neuss, Breite Straße 48, 41460 Neuss
mit Auftragsschreiben vom 10.06.2024

II. Aufgabenstellung:

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, den Verkehrswert festzustellen

an dem bebauten Grundstück

in **41540 Dormagen**
Dr.-Geldermacher-Str. 41,43,45,47,49,51,53,55,57
Gerhard-Domagk-Straße 1,3,5,7,9,11,13,15,17

aufstehend mit einem Gebäude mit insgesamt 18 Wohneinheiten,
Stellplätzen und Garagen

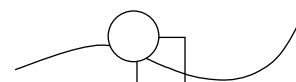
für **664 / 10.000 Miteigentumsanteil**
verbunden **mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan**
mit Nr. 18 gekennzeichneten Räumen, einschließlich
Terrasse im Dachgeschoss im Haus Nr. 18 gelegen.

Grundbuch: Hackenbroich, Blatt: 6120 **Lfd. Nr.: 1**

Kataster: Gemarkung: Hackenbroich, Flur: 4
Flurstück: 1237, Größe: 3.785 qm
Flurstück: 1345, Größe: 85 qm

zum Bewertungsstichtag 24.07.2024
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: Hackenbroich, Blatt: -6120-

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.: 1 664/10.000 Miteigentumsanteil

Gemarkung: Hackenbroich, Flur: 4, Flurstück: 1237
Wirtschaftsart + Lage: Gebäude- und Freifläche, Größe: 3.785 qm
Dr.-Geldmacher-Straße 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57
Gerhard-Domagk-Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17

Gemarkung: Hackenbroich, Flur: 4, Flurstück: 1345
Wirtschaftsart + Lage: Gebäude- und Freifläche, Größe: 85 qm
Dr.-Geldmacher-Straße, Gerhard-Domagk-Straße

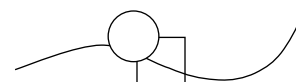
verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan
mit Nr. 18 gekennzeichneten Räumen,
einschließlich der Terrasse im Dachgeschoss im Haus 18
gelegen.

Bewilligung v. 30.08.2005 (UR.Nr. 1239/2005)
Bewilligung v. 23.07.2009 (UR-Nr. 1173/2009)
wg. Änderung des Zuschnitts von Sondernutzungsrechten
Bewilligung v. 11.12.2009 (UR-Nr. 751/2009)
Ergänzungsurkunde v. 22.03.2010 (UR-Nr. 116/2010)
wg. Kostenaufteilung, bauliche Veränderungen an
Gemeinschafts- und Sondereigentum

Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd. Nr.: 2 Eigentümer des Miteigentumsanteil unter o.g. Lfd. Nr. 1
gem. Bestandsverzeichnis ist:



Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

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

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Es ist ein Grundpfandrecht eingetragen.

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

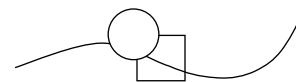
IV. Ortstermin:

Ein Ortstermin wurde durchgeführt am 24.07.2024. Teilnehmer waren:

- Herr -----, Eigentümer der Einheit Nr. 18
- Herr -----, Eigentümer der Einheit Nr. 17
und Bruder des Eigentümers Einheit Nr. 18
- Herr Jens Rökendt, Gutachter

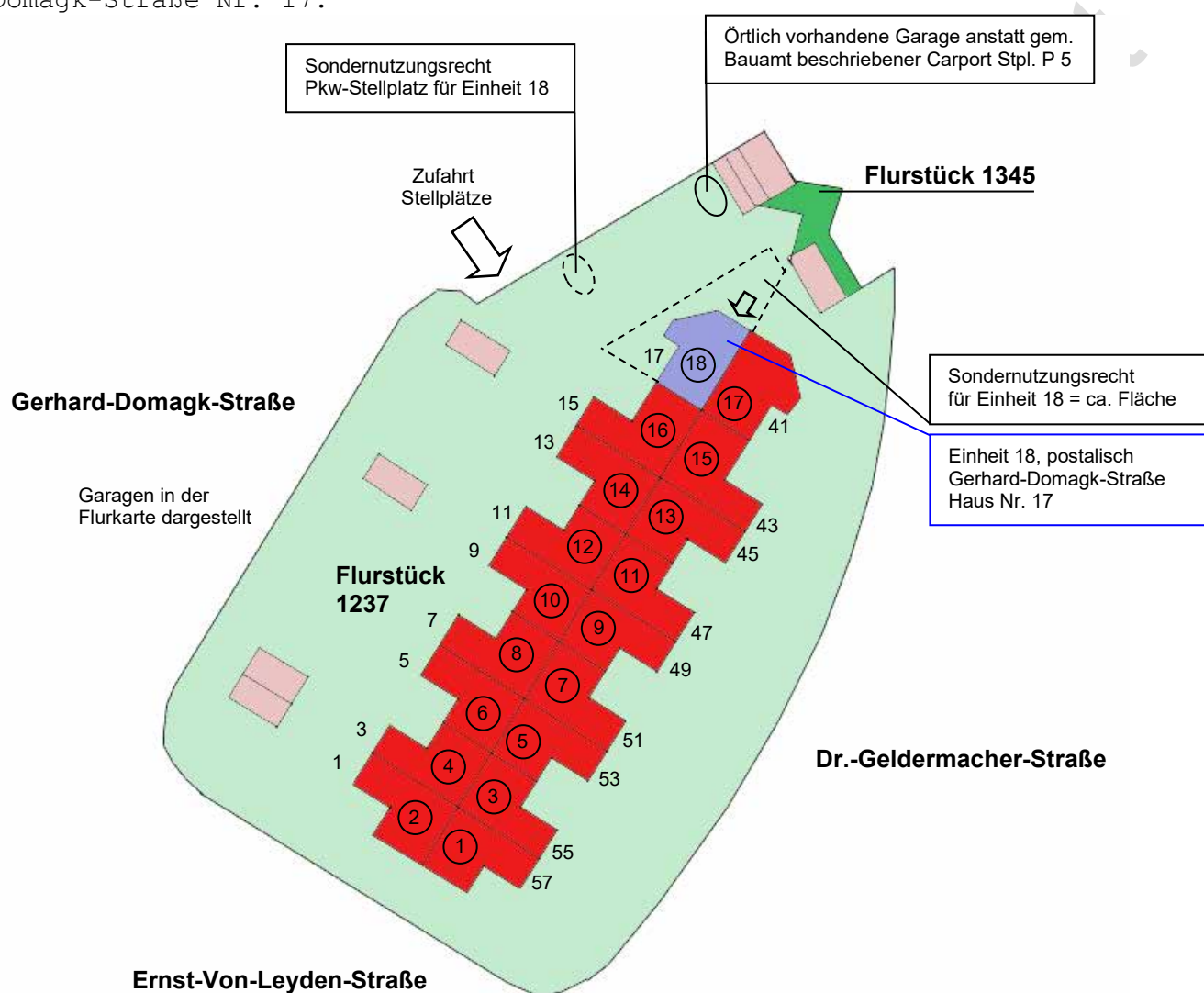
Es konnte die zu bewertende Einheit Nr. 18 ausschließlich von außen straßenseitig besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Einheit Nr. 18 inkl. Inaugenscheinnahme des direkt angrenzenden Sondernutzungsrechtes Garten / Freifläche war nicht möglich.

Herr -----, Eigentümer der benachbarten Einheit Nr. 17 bat den Gutachter auf seine Terrasse. Dort wurde dem Gutachter von Herrn ----- und Herrn ----- aus ihrer Sicht erklärt, warum es zu diesem Zwangsversteigerungsverfahren gekommen ist. Auf mehrfaches Nachfragen ob eine Besichtigung / Innenbesichtigung der Einheit Nr. 18 einschl. der zugehörigen Gartenfläche möglich sei, wurde dies verneint, wg. der Rücksichtnahme auf die Ehefrau des Eigentümers der zu bewertenden Einheit.



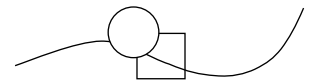
V. Beschreibung Grundstück:

Der zu bewertende Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum liegt in NRW, Kreis Neuss, Stadt Dormagen, Stadtteil Hackenbroich, Gerhard-Domagk-Straße Nr. 17.

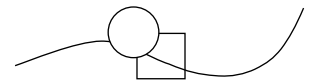


Lageplanskizze o.M. -eingenordet-

- ③ = Nummer im Kreis bezeichnet das Sondereigentum gem. Abgeschlossenheitsbescheinigung
55 = Nummer ohne Kreis bezeichnet die postalische Hausnummer



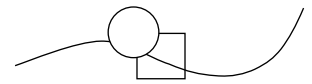
Luftbild ohne Maßstab, Quelle google maps



Ansicht von Norden, Quelle google maps



Ansicht von Westen, Quelle google maps



Straßenansicht Gerhard-Domagk-Straße Haus Nr. 17
= zu bewertende Einheit Nr. 18

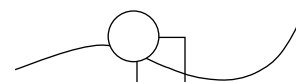
MAKROLAGE :

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

Stadt Dormagen

Dormagen ist eine Stadt im Rhein-Kreis Neuss, grenzt unmittelbar an die Landeshauptstadt Düsseldorf und an die Stadt Köln.

Östlich von Dormagen-Rheinfeld liegt ein dort anschließender Rheinbogen. Südöstlich von Dormagen befindet sich an dem gegenüberliegenden Rheinufer Monheim am Rhein. Nördlich von Dormagen befindet sich, angrenzend an den Stadtteil Stadt Zons, die Stadt Neuss. Westlich von Dormagen-Delhoven liegen die Städte Grevenbroich und Rommerskirchen. Südlich von Dormagen liegt mit Worringen ein Stadtteil der Nachbarstadt Köln. Die Stadtgrenze zwischen Dormagen und Köln ist zugleich auch eine Grenze zwischen den Regierungsbezirken von Düsseldorf (zu dem Dormagen gehört) und Köln.



Stadtgliederung = Stadtteil

Einwohner

Delhoven	4.343
Delrath	2.931
Dormagen-Mitte mit Dormagen Nord	10.470
Gohr mit Broich	2.189
Hackenbroich mit Hackhausen	9.086
Horrem	9.171
Nievenheim	6.461
Ückerath	2.553
Rheinfeld mit Piwipp	5.272
Stadt Zons mit Nachtigall	5.491
Straberg mit Knechtsteden	2.729
Stürzelberg mit St. Peter	4.466

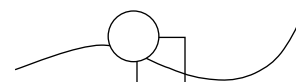
Durch Dormagen führt die Linksniederrheinische Bahnstrecke von Kleve über Krefeld und Neuss nach Köln.

Dormagen liegt an der A 57 (Anschlussstelle 25). Sie verläuft nach Norden in die Richtung Neuss, Krefeld und Niederlande sowie Richtung Süden nach Köln-Zentrum. Außerdem liegt Dormagen an der B 9, sowie durchläuft die Ortschaft Gohr die B 477.

Für den öffentlichen Nahverkehr ist das Stadtbus Dormagen Unternehmen zuständig. Dieses betreibt auch die Industriebahn Nievenheim-Zons. Für den Güter- und Frachtverkehr ist die Lage Dormagens am Rhein von zusätzlicher Bedeutung. Dormagen besitzt einen Containerhafen in Dormagen-Stürzelberg, außerdem verfügt die Bayer AG über einen Umschlagplatz überwiegend für flüssige Güter und für Salz.

In Dormagen gibt es im Einzelhandel rund 80.000 m² Fläche. Davon liegen rund 28.000 in den etwa 150 Geschäften in der Innenstadt, 33.000 qm im Top-West-Gebiet und die restlichen 19.000 m² befinden sich in den einzelnen Stadtteilen.

In Dormagen sind etwa 17.000 Menschen in den rund 2.800 Dormagener Betrieben beschäftigt. Knapp 9.000 arbeiten im rund 600 Hektar großen Chemiepark Dormagen, wo neben INEOS, der Bayer AG und Lanxess noch 18 andere Firmen ansässig sind. Somit ist der Chemiepark der größte Arbeitgeber und Ausbilder im Rhein-Kreis-Neuss. Bedeutende Arbeitsplätze haben noch die Industrie- und Gewerbegebiete in St. Peter, in Delrath, in Hackenbroich, an der Roseller Straße und im Top West vorzuweisen.



Stadtteil Hackenbroich:

Der Name Hackenbroich weist auf eine Urbanisierung der Ortschaft aus Bruchland hin. Vermutlich handelt es sich bei der Ortslage um einen frühen Altrheinarm.

Die Gemeinde Hackenbroich (zusammen mit Hackhausen und Delhoven) entstand 1816. Sie gehörte zunächst zur Bürgermeisterei ab 1927 zum Amt Dormagen. 1969 wurde Hackenbroich Stadtteil von Dormagen. Anfang der 1970er Jahre wurden Großbauprojekte im Süden des Stadtteils angestoßen, die den Ort auf doppelte Größe anwachsen ließen.

Mehrfamilienhäuser mit mehr als 3.000 Wohnungen wurden in Plattenbauweise errichtet. 1980 eröffnete das Kreiskrankenhaus, seinerzeit auf der grünen Wiese im Norden des Stadtteils. Weitere Neubaugebiete mit Reihen- und Doppelhäusern sind seitdem dazugekommen. Seit 2010 befindet sich in der Nähe auch das Malteserstift St. Katharina, eine Einrichtung für ältere und pflegebedürftige Menschen.

Im Ortsgebiet befindet sich eine Grundschule, eine Förderschule, eine Realschule und ein Gymnasium, sowie vier Kindertageseinrichtungen.

Die öffentlichen Nahverkehrsverbindungen bestehend aus Busverbindungen der einzelnen Stadtteile ist als gut zu bezeichnen.

Handel- und Dienstleistungsbetriebe, z.B. für die Deckung des kurzfristigen Bedarfs sind in Hackenbroich vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann in der Innenstadt von Dormagen gedeckt werden.

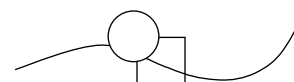
MIKROLAGE:

Anliegerstraßen:

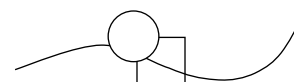
Das zu untersuchende Grundstück bestehend aus zwei Flurstücken 1237 und 1345, welche im Grundbuch unter einer lfd. Nr. 1 geführt werden und somit vereinigt sind zu einem Grundstück, gem. BGB §890 „Vereinigung von Grundstücken“. Das Grundstück befindet sich an drei öffentlichen Verkehrsflächen. Im Osten befindet sich die „Dr.-Geldermacher-Straße“, im Süden die „Ernst-Von-Leyden-Straße“ und im Westen die „Gerhard-Domagk-Straße“.

Dr.-Geldermacher-Straße:

Diese Straße ist eine zweispurige Erschließungsstraße (Ortsdurchgangs-, bzw. -ausfallstraße), asphaltiert, beidseitig mit einem gepflasterten Geh-



Seite: 18



Teilungserklärung	Einheiten	Nr. 2, 4, 6, 8,10,12,14,16,18
postalisch Haus Gerhard-Domaqk-Straße		Nr. 1, 3, 5, 7, 9,11,13,15,17

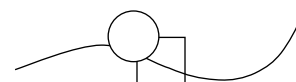
Die auf dem Grundstück vorhandenen und nicht in der Flurkarte eingetragenen Gebäude bzw. Gebäudebereiche müssen gem. §16 VermKatG NRW eingemessen werden. Die Einmessungskosten trägt der Eigentümer.

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.

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

Hinweis: Ob zu Gunsten des Grundstücks Baulasten vorhanden sind, wurde seitens der Stadt nicht recherchiert und keine Auskunft erteilt.

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:

Der Flächennutzungsplan 2021, Rechtskraft seit dem 04.12.2021 gem. §6 (5) BauGB weist das zu bewertende Grundstück als „Wohnbaufläche“ aus. Das Grundstück befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone IIIa.



Quelle Flächennutzungsplan Stadt Dormagen

Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird gem. B-Plan Sasser Schepp Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB seit dem 07.10.1983, inkl. Änderungen Nr. 1-9 beurteilt. Die textlichen Festsetzungen sind zu beachten.

Der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan inkl. seiner 9 Änderungen ist im Internet einsehbar unter dem Link:

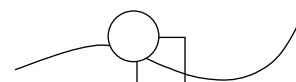
<https://www.o-sp.de/dormagen/karte>

Denkmalschutz:

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

Wohnungsbindung:

Gem. Auskunft unterliegt das Objekt 41540 Dormagen, Gerhard-Domagk-Str. 17 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

Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Der höchste gemessene Grundwasserstand liegt bei + 37,27 m ü.NN, LGD-Nr. 086454924, mit einer Schwankungsbreite von +/- 0,75 m. Der nächstgelegene Kanaldeckel vor dem Haus hat eine NN- Höhe von ca. +41,76 m ü.NN. Dies ist eine Höhendifferenz von 4,49 m mit einer Schwankungsbreite von +/- 0,75 m.

Immissionen

Gewerbliche Immissionen waren im Ortstermin nicht erkennbar. Lärmimmissionen sind vorhanden aufgrund des vorhandenen Verkehrsaufkommens der Dr.-Geldermacher-Straße.

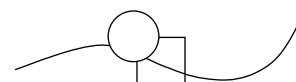
Sonstiges:

Gem. Darstellung des Kanalbestandsplanes verläuft auf dem östlichen Grundstücksbereich des Bewertungsgrundstücks eine öffentliche Schmutzwasserleitung. Eine öffentlich-rechtliche (Baulast) und / oder zivil-rechtliche (Grunddienstbarkeit) Sicherung ist nicht vorhanden.



SW-Leitung auf dem Bewertungsgrundstück

Quelle Kanalbestandsplan

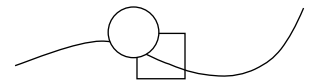


Weitere Hinweise auf besondere wertbeeinflussende Umstände (geplante Verkehrsverbesserung, Sanierungsgebiet, Nachbarbebauung, etc.) sind dem Gutachter zum Wertermittlungstichtag nicht bekannt.

VI. Beschreibung Gebäude:

Es konnten u.a. folgende Genehmigungen und Notarurkunden recherchiert werden:

- 21.04.2005 Baugenehmigung AZ.: 148-0/2005
Errichtung einer Wohnanlage mit 18 WEs und 17 Garagen
- 19.05.2005 Abgeschlossenheitsbescheinigung AZ.: WE-0008-0/2005
- 30.08.2005 Teilungserklärung 1239 für 2005
- 28.09.2006 Rohbauabnahmeschein
16.05.2007 abschließende Fertigstellung
bgl. Haus 17 ohne Garage
27.05.2009 abschließende Fertigstellung
bgl. **Haus** 2,4-16,**18**, Garagen 1,3,10,17
- 23.07.2009 Teilungserklärung 1173 für 2009
Änderung der TE 1239/2005 v. 30.08.2005
wg. Änderung des Zuschnitts von Sondernutzungsrechten
- 11.12.2009 Teilungserklärung 751 für 2009
Änderung der TE 1239/2005 v. 30.08.2005
- 22.03.2010 Teilungserklärung 116 für 2010
Ergänzungsurkunde zu 751 für 2009 v. 11.12.2009
wg. Kostenaufteilung, bauliche Veränderungen an
Gemeinschafts- und Sondereigentum
- 30.11.2010 Baugenehmigung AZ.: 767-2009-02
Neubau von 3 Pkw-Garagen nachträglich, Stellplatznachweis
(Bereich Stellplatz SNR 1,3,17)
- 08.02.2010 Bescheinigung Fertigstellung
- 07.08.2012 Freistellungsverfahren AZ.: 685-2012-12
Neubau Pkw-Garage (Bereich Stellplatz SNR 5)
Hinweis: Es wurde gem. Bauamt ein Carport errichtet. In der
Örtlichkeit ist jedoch eine Garage vorhanden.



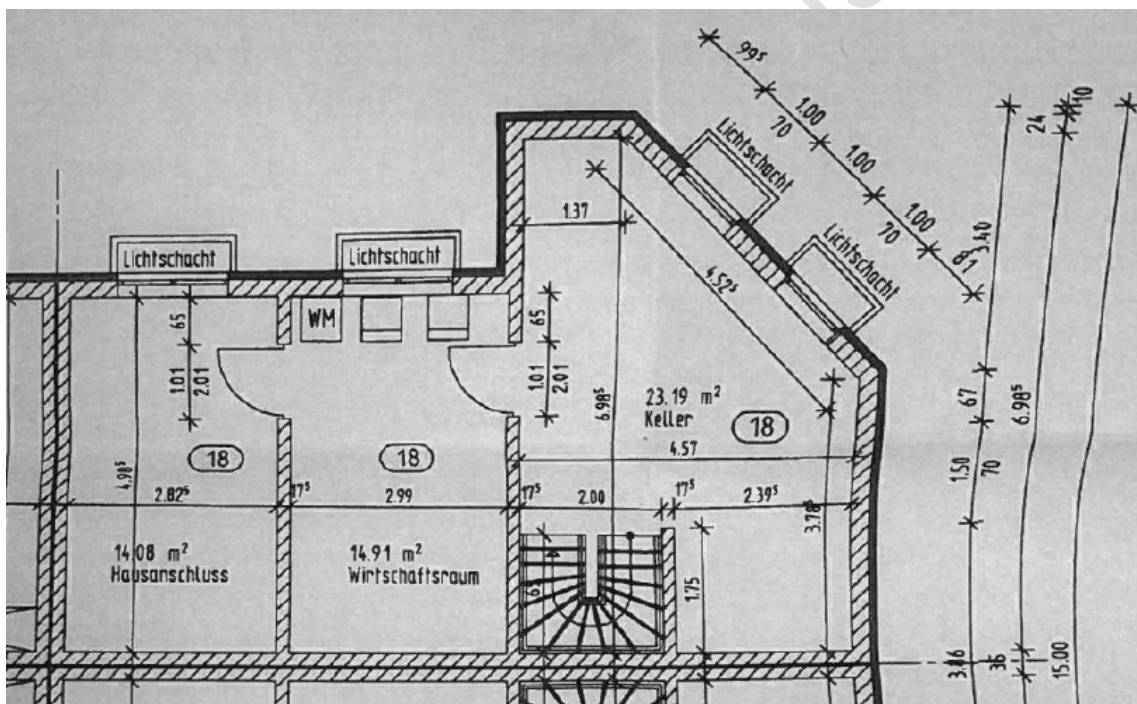
Josef - Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

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

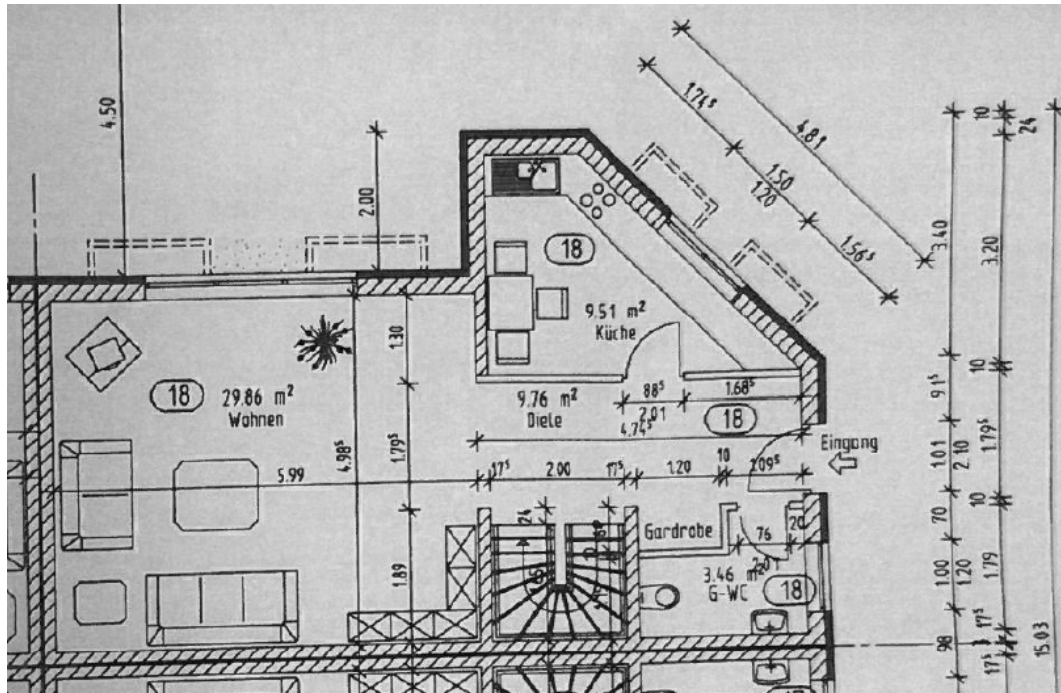
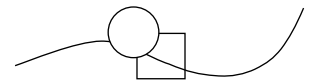
20.12.2016 Baugenehmigung AZ.: 992-2016-01
Errichtung eines Anbaus
Dr.-Geldermacher-Str. 41
(Einheit Nr. 17)
13.07.2017 Rohbaufertigstellung
18.09.2018 abschließende Fertigstellung

Nachstehend wird ausschließlich das Gebäude Gerhard-Domagk-Straße Nr. 17, entspricht Einheit Nr. 18, beschrieben, da es sich um ein eigenständiges Reihenhendhaus mit eigenem Eingang handelt.

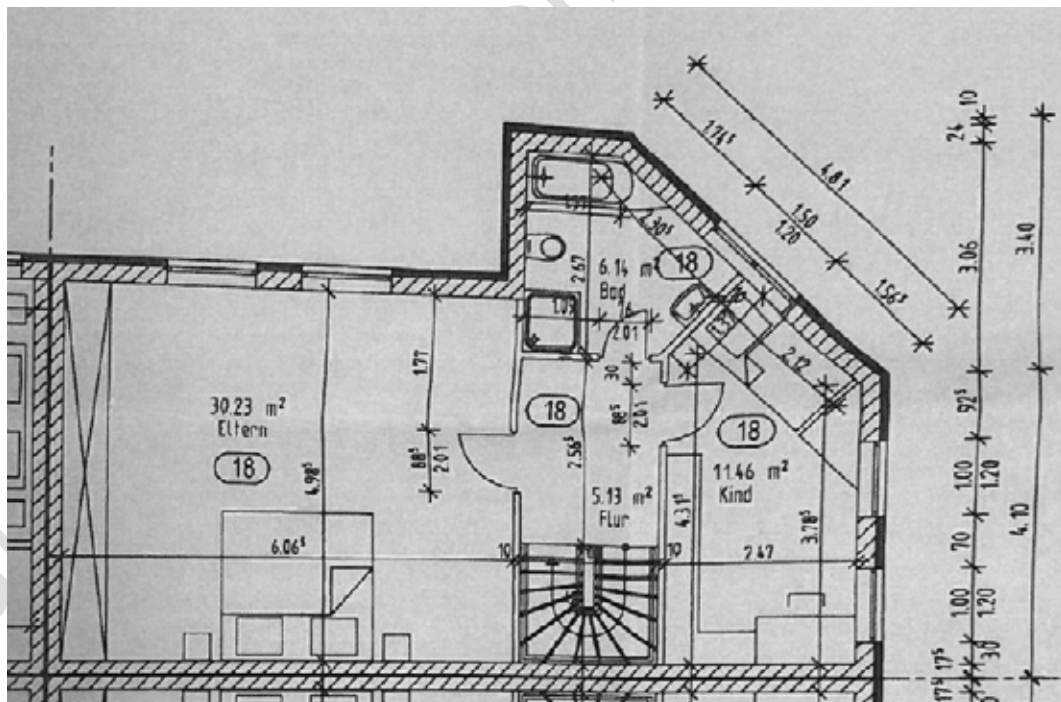
Gem. Abgeschlossenheitsbescheinigung AZ.: WE-0008-0/2005 vom 19.05.2005 hat das Gebäude ein Keller-, Erd- Ober- und Dachgeschoß mit einer Terrasse. Die Einheit Nr. 18 ist ca. gen. Nord-Osten und Nord-Westen ausgerichtet. Dreiseitig befinden sich benachbarte Reihenhäuser (Einheit Nr. 17, 15, 16).



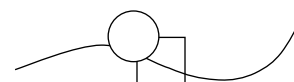
Gem. Abgeschlossenheitsbescheinigung = Kellergeschoß



Gem. Abgeschlossenheitsbescheinigung = Erdgeschoss



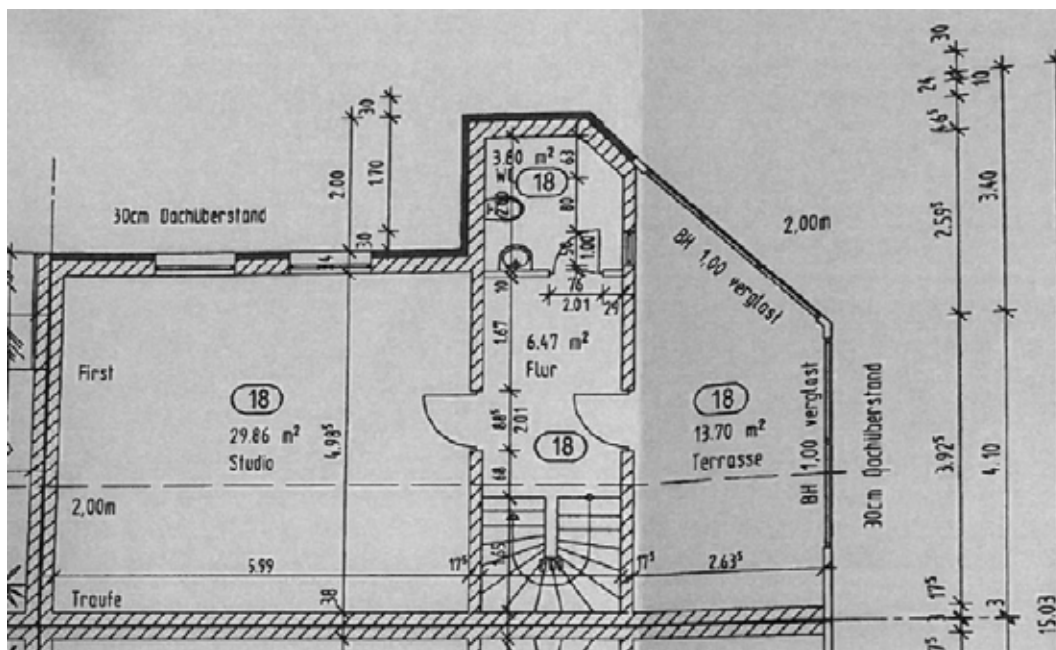
Gem. Abgeschlossenheitsbescheinigung = Obergeschoss



Josef - Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

Tel.: 02159 - 96 25 93

Fax: 02159 - 96 25 94



Gem. Abgeschlossenheitsbescheinigung = Dachgeschoss

Für die Einheit Nr. 18 wurden die nachfolgenden Angaben der Flächengröße für das Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss den Angaben aus dem Grundriss der Abgeschlossenheitsbescheinigung AZ.: WE-0008-0/2005 vom 19.05.2005 entnommen. Diese Angaben betreffend das EG sind augenscheinlich nicht identisch mit dem Wohnflächennachweis, Bestandteil der Baugenehmigung AZ.: 148-0/2005 vom 21.04.2005 als Anlage diesem Gutachten beigelegt. Ein örtliches Aufmaß wurde NICHT vorgenommen! In der Örtlichkeit können Abweichungen auftreten.

Kellergeschoß:

Hausanschluss	=	14,08 qm
Wirtschaftsraum	=	14,91 qm
Keller	=	23,19 qm

Summe Fläche KG = 52,18 qm

Erdgeschoß:

Wohnen	=	29,86 qm
Diele	=	9,76 qm
Küche	=	9,51 qm
WC	=	3,46 qm

Summe Fläche EG = 52,59 qm

Obergeschoß:

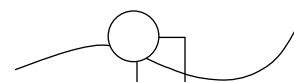
Bad	=	6,14 qm
Schlafen/Eltern	=	30,23 qm
Kind 1	=	11,46 qm
Diele	=	5,13 qm

Summe Fläche OG = 52,96 qm

Dachgeschoß:

Studio	=	29,86 qm
WC	=	3,80 qm
Flur	=	6,47 qm
Terrasse zu 1/2	=	6,85 qm

Summe Fläche DG = 46,98 qm



Die Summe der Flächen im KG, EG, OG, DG beträgt ca. 204,71 qm.

Die Darstellung der Einheit Nr. 18 in den Plänen der Abgeschlossenheitsbescheinigung stimmt mit der Darstellung der Planunterlagen der Baugenehmigung AZ.: 148-0/2005 vom 21.04.2005 überein. Aussagen über die Örtlichkeit innerhalb der Einheit Nr. 18 kann der Gutachter auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung nicht machen.

Die Einheit Nr. 18 wurde gem. Unterlagen der Bauakte am 27.05.2009 fertig erstellt.

In der Örtlichkeit ist straßenseitig von außen erkennbar, dass eine Terrassenüberdachung im EG vor dem Wohnbereich der Einheit Nr. 18 vorhanden ist, eine Baugenehmigung hierfür konnte der Gutachter nicht recherchieren. Der Gutachter verweist in diesem Zusammenhang auf die bauordnungsrechtlich erforderlichen zu öffnenden Drehfenster gem. §37 (5) BauO NW (0,90 m * 1,20 m i.L.) zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges in jedem Geschoss, welche von der Feuerwehr erreichbar sein müssen. Es ist zu prüfen ob a) die erforderlichen Fenster vorhanden sind und b) ob die Erreichbarkeit der notwendigen Fenster durch die Feuerwehr bedingt durch das Vorhandensein der Terrassenüberdachung immer noch gegeben ist. Zudem ist die gem. Baugenehmigung geforderte bauordnungsrechtlich erforderliche 6 qm Kinderspielfläche mit Sandkasten und Spielmöglichkeiten im Garten der Einheit Nr. 18 gem. Luftbild augenscheinlich nicht vorhanden.

Sondernutzungsrechte:

Der Einheit Nr. 18 sind zwei Sondernutzungsrechte zugehörig:

Gem. Bewilligung v. 30.08.2005 (UR.Nr. 1239/2005) Seite 17:

Zitatanfang:

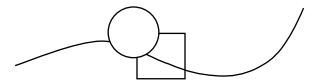
„Dem jeweiligen Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten Räumen steht unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer das ausschließliche Nutzungsrecht zu an

- a) der vor und seitlich des Hauses Nr. 18 liegenden Garten- und Wegefläche, im beigelegten Lageplan stark umrandet dargestellt (SNR 18)

- b) der mit Nr. P 18 bezeichneten Stellplatz.“

Zitierende

Das Sondernutzungsrecht a) bzgl. der vor der Einheit Nr. 18 befindlichen Fläche ist in der Örtlichkeit nahezu blickdicht inkl. einer Zugangstüre eingefriedet. Jedoch entspricht die örtliche Einfriedung zur Fahrgasse der Stellplätze hin und zur benachbarten Einheit Nr. 17 hin nicht der in der Teilungserklärung definierten Fläche.



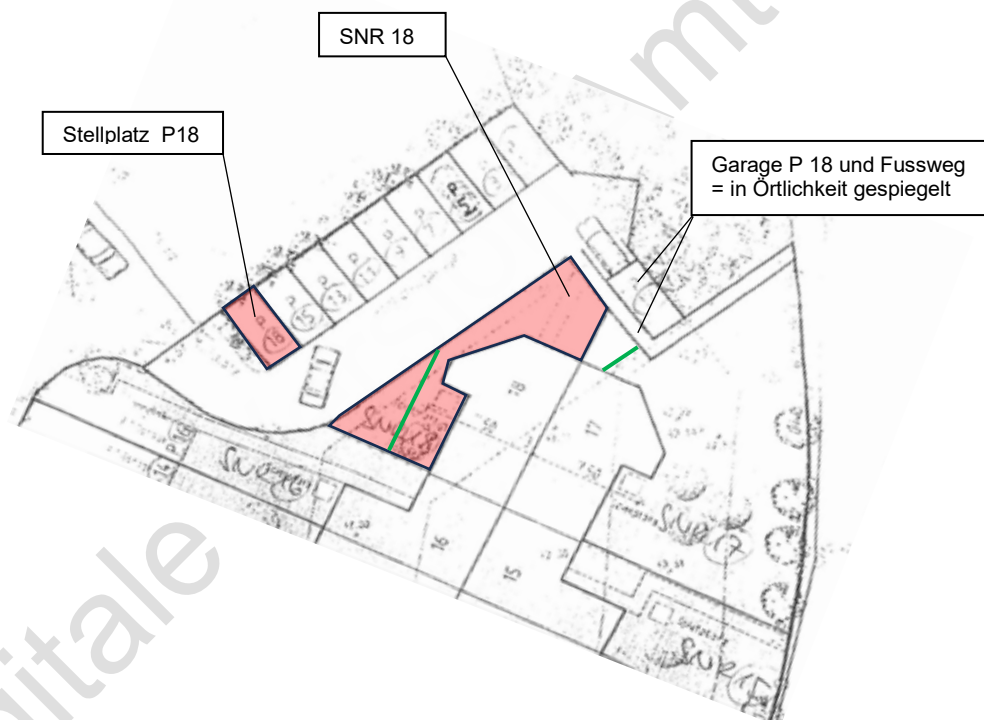
Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

Tel.: 02159 – 96 25 93

Fax: 02159 – 96 25 94



Örtlichkeit Fahrgasse Stellplätze und Luftbild google maps

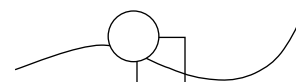


rot Fläche = Sondernutzungsrecht Garten / Wegefläche und Stellplatz
grüne Linie = ca. Darstellung der Örtlichkeit, vgl. Luftbild
Bewilligung v. 30.08.2005 (UR.Nr. 1239/2005), Lageplan

Hinweis: In der Örtlichkeit ist die Garage P 17 und der Fussweg zur Dr.-Geldermacher-Straße entgegen der Darstellung im Lageplan, Bestandteil der Bewilligung v. 30.08.2005 (UR.Nr. 1239/2005) in der Achse NW-SO vertauscht bzw. gespiegelt (vgl. Luftbild).

Von der AKNW
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
und staatlich anerkannter Sachverständiger
für Schall- und Wärmeschutz

www. Roekendt-Architektur . de
E - Mail Adresse: jr@Roekendt-Architektur . de



Das Sondernutzungsrecht b) ist bzgl. des Umfangs gem. nachgenannter Bewilligung geändert worden:

Bewilligung v. 23.07.2009 (UR-Nr. 1173/2009), Seite 4ff

Zitatanfang

§2 Änderung der Sondernutzungsrechte

Die Lage der Sondernutzungsrechte an den mit "P1", "P3", "P5", "P7", "P9", "P11", "P13", "P 15", "P17" und "P18" bezeichneten Garagen hat sich geändert. Die Lage dieser Sondernutzungsrechte ergeben sich aus dem dieser Urkunde beigelegten "Lageplan 2" Auf diesen Lageplan wird verwiesen.

Von den vorgenannten Sondernutzungsrechten sind die mit "P1", P3" und "P17" bezeichneten Sondernutzungsrechte auch als Garage ausgeführt.

Die Teilungserklärung Abschnitt C, § 3 wird hinsichtlich der vorstehend in Ziffer 1. - mit Ausnahme der in dieser Ziffer - genannten Sondernutzungsrechte dahingehend geändert, dass diese nur noch als Stellplätze ausgeführt werden. Der Ausbau zu einem Carport ist jeweils zulässig. Baurechtliche Vorschriften sind einzuhalten.

Zitatende

D.h. das zweite Sondernutzungsrecht der Einheit Nr. 18 zugehörig ist nun ein Stellplatz mit Option der Errichtung eines Carportes. Die Bebauung mit einer Garage ist nicht möglich (gem. Seite 3 der o.g. Urkunde).

Anmerkung: Das Sondernutzungsrecht P17 ist bzgl. der Garage in dem Lageplan der o.g. Urkunde und dem Fussweg zur Dr.-Geldermacher-Str. nahezu korrekt entsprechend der Örtlichkeit dargestellt.

Hinweis:

Klarstellend wird in der **Bewilligung v. 11.12.2009 (UR-Nr.751/2009), Seite 3f** dargelegt:

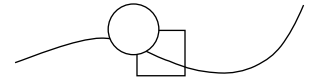
Zitatanfang

(1) Die 18 Stadthäuser bilden jeweils wirtschaftlich getrennte Einheiten als ob sie Alleineigentum wären, so dass wirtschaftlich gesehen insoweit gemeinschaftliches Eigentum nicht vorhanden ist.

(2) Soweit tatsächlich ausscheidbar und gesetzlich zulässig, sind die einzelnen Sondereigentumseinheiten samt Sondernutzungsrechten als selbstständige Einheiten anzusehen und so zu behandeln, als ob es sich um entsprechendes Alleineigentum handeln würde.

(3) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, auch wenn hierdurch Gemeinschaftseigentum berührt wird, folgende baulichen Maßnahmen auf eigenen Kosten und eigenes Risiko durchzuführen:

- a) Wanddurchbrüche zur Verbindung von zwei Sondereigentumseinheiten, die im Eigentum eines Wohnungseigentümers stehen, wenn dieser sich vorher schriftlich gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet, bei



Veräußerung einer Einheit die baulichen Veränderungen zurückzubauen oder die Rückbaupflicht mit der Auflage an seine Erwerber oder Rechtsnachfolger aufzuerlegen, auch ihre Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten;

- b) An den Loggien, Balkonen und über den Terrassen Markisen anzubringen;
- c) Einbau von Schornsteinen für offene Kamine;
- d) Errichtung von Pergola und Sichtschutzelementen und deren Befestigung;
- e) Einbau von Lichtkuppeln, Dachflächenfenstern;
- f) Einglasung von Loggien und Balkonen;
- g) Überbau der Terrassen mit Wintergärten oder Glasvordächern.

Sofern für diese Maßnahmen öffentlich-rechtliche Genehmigungen erforderlich sind, hat diese der jeweilige Wohnungseigentümer vorher auf seine Kosten einzuholen. Dabei sind den Miteigentümern alle Unterlagen, Pläne, Berechnungen, Leistungsverzeichnisse, Angebote und Verträge, die die Maßnahme betreffen, auf Verlangen vorzulegen. Der Wohnungseigentümer haftet der Wohnungseigentümergeinschaft dafür, dass die von ihm in Ausübung vorstehender Rechte veranlassten Maßnahmen fachgerecht ausgeführt werden. Für von ihm oder seinen Erfüllungsgehilfen in Ausübung dieser Rechte verursachte Schäden oder Folgeschäden haftet er in vollem Umfang, ohne dass es dabei auf sein Verschulden ankommt. Die Beweislast für die fachgerechte Ausführung trägt der Wohnungseigentümer.

Zitierende

Des Weiteren wird bzgl. der Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums folgendes unter §2 der o.g. Urkunde geregelt:

Zitatanfang

...

Nur diejenigen Kosten, die nicht für ein einzelnes Reihenhauses getrennt ermittelbar sind, wie z.B. die Kosten der Pflege und Instandhaltung der gemeinsamen Wege und Grünflächen, trägt die Eigentümergeinschaft der gesamten Wohnanlage entsprechend ihrer Miteigentumsanteile. Soweit eine Ermittlung pro Reihenhauses technisch möglich ist, trägt jeweils der Eigentümer des jeweiligen Wohnungseigentums diese Kosten allein.

...

Zitierende

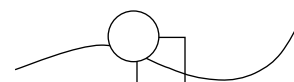
WEG-Verwaltung / Hausgeld / Instandhaltungsrücklagen:

Eine WEG-Verwaltung konnte der Gutachter nicht recherchieren. Ebenso konnte der Gutachter nicht recherchieren ob eine Instandhaltungsrücklage vorhanden ist und ob ggfls. Hausgeld gezahlt wird.

Anmerkung: Der Gutachter konnte nicht recherchieren ob und wenn ja wie Abrechnungen die WEG betreffend durchgeführt werden und wer der postalische Empfangsbevollmächtigte ist.

Nutzung zum Wertermittlungstichtag:

Die Einheit Nr. 18 einschl. der ihr zugehörigen Sondernutzungsrechte wird augenscheinlich vom Eigentümer und seiner Familie genutzt. Auf dem Briefkasten ist neben dem Familiennamenschild des Eigentümers ein Schild



mit dem Namen einer anderen Person und ein Firmenschild einer im Baugewerbe und Immobiliensektor tätigen GmbH aufgeklebt. Mietverträge konnte der Gutachter nicht recherchieren.

Baubeschreibung:

Die nachfolgende Beschreibung der **Einheit Nr. 18** basiert auf der Außenbesichtigung im Ortstermin und der Baubeschreibung, Bestandteil der Teilungserklärung 1173 für 2009 vom 23.07.2009 (Änderung der TE 1239/2005 v. 30.08.2005):

Gebäudeart / Bauweise:

- 18 Reihenhäuser
- Abgeschlossenheitsbescheinigung und Teilungserklärung liegen vor
- massiv

Baujahr:

- Baujahr Rohbau 2006, Gebäudefertigstellung 2009,

Rohbau gem. Baubeschreibung:

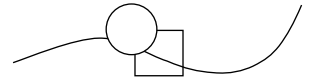
- Stahlbetonbodenplatte
- Unterkellerung Kalksandsteinmauerwerk
- Kellerdecke Stahlbetondecke (Filigrandecke) mit schwimmendem Estrich
- Geschossaußenwände Kalksandsteinmauerwerk mit Kerndämmung und Klinkermauerwerk
- Geschossdecken Stahlbetondecken (Filigrandecken) mit schwimmendem Estrich
- Geschossinnenwände Kalksandsteinmauerwerk mit Wandinnenputz
- zimmermannsmässig erstellter Dachstuhl aus Holz, Zwischensparrendämmung, Ziegeleindeckung auf diffusionsoffener Unterspannbahn, Rinnen und Fallrohre aus Zink
- Dachgeschossterrassen bituminös abgedichtet auf Wärmedämmung inkl. Dampfsperrbahn. Betonplattenbelag auf Kalksteinsplitt

Fenster / Türen gem. Baubeschreibung:

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Innenfensterbänke aus Naturstein, außen Alufensterbänke
- Haustüre aus Kunststoff, Innentüren und -zargen aus Holz

Haustechnik gem. Baubeschreibung:

- Gas-Heiztherme, Wärmeverteilung über Fußbodenheizung, zentrale Warmwasserbereitung über die Heizung
- Kaminzug u.a. zwecks Anschluss von Ofen oder Kamin



- ob Gas-, Wasser, Strom- Telefonhausanschluß jeweils in der Einheit vorhanden sind, ist dem Gutachter nicht bekannt

Innentreppe gem. Baubeschreibung:

- Holztreppe auf Metallunterkonstruktion mit Holzhandlauf

Ausstattung der Einheit Nr. 18:

- Wand- und Bodenbeläge unbekannt
- tatsächliche Sanitärausstattung unbekannt

Außenanlage:

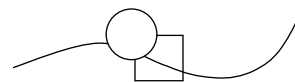
- die Grundstücksfreifläche (SNR 18) ist gem. Luftbild gärtnerisch angelegt und tlw. begrünt
- Seitlich entlang der Garage (P17) ist auf dem SNR 18 ein Anbau (Holzgartenhaus o.ä.) vorhanden.
- Fahrgasse und Stellplätze (u.a. P18) sind gepflastert

Standard der Baustoffe / Urteil über Grundrisslösung:

- Gem. Baubeschreibung ersichtlich einfacher bis mittlerer Standard der Baustoffe
- Grundriss mit geringen Belichtungsmöglichkeiten

baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden:

- Von außen ersichtlich, gepflegter Zustand dem Baujahr entsprechend
- ob Baumängel, Bauschäden etc. vorliegen, konnte der Gutachter nicht recherchieren



2.) BEWERTUNG:

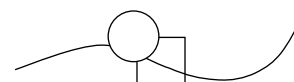
I. Bodenwert

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) gem. Auskunft des Gutachterausschusses:

Gemeinde	Dormagen
Postleitzahl	41540
Ortsteil	Hackenbroich
Bodenrichtwertnummer	5264
Bodenrichtwert	<u>400 €/m²</u> (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	<u>2024-01-01</u>
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl	I-II
Fläche	450 m ²
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Anwendungshinweise	<u>Örtliche Fachinformationen</u>

Es sind die örtlichen Fachinformationen zu beachten:



Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Zonale Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine **durchschnittliche Bodenrichtwertgrundstücksgröße von 200 m² - 500 m²** (mit Ausnahme der exklusiven Wohnlage im Bereich Meerbusch).

Abweichungen von dieser Bodenrichtwertgrundstücksgröße müssen durch Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert berücksichtigt werden.

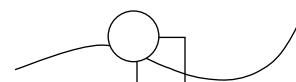
Es wurden Kauffälle untersucht, die für eine individuelle Wohnhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit ortsüblicher Grundstückstiefe bestimmt sind. Somit dürfen die Anpassungskoeffizienten auch nur für eben solche Grundstücke verwendet werden.

Bei der Bewertung von Grundstücken ist vorab zu prüfen, ob es sich um Grundstücke mit echter oder unechter Übergröße handelt. Grundstücke mit unechter Übergröße sind teilbar, können separat bebaut werden und sind somit als eigener Bauplatz zu bewerten.

Für Grundstücke, deren Größe erheblich von der Größe des Bodenrichtwertgrundstückes abweicht, ist eine differenzierte Betrachtung erforderlich und die Anwendung der Koeffizienten nicht angemessen.

Abhängigkeiten des Bodenwertes von der Grundstücksgröße

Größe des zu bewertenden Grundstücks	Bodenrichtwertgrundstücksgröße						
	200 m ²	250 m ²	300 m ²	350 m ²	400 m ²	450 m ²	500 m ²
200 m ²	1,00	1,03	1,06	1,07	1,08		
250 m ²	0,96	1,00	1,02	1,05	1,06	1,07	1,08
300 m ²	0,91	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07
350 m ²	0,87	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05
400 m ²		0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,03
450 m ²		0,86	0,91	0,95	0,98	1,00	1,02
500 m ²			0,89	0,92	0,96	0,98	1,00
550 m ²				0,91	0,94	0,96	0,98
600 m ²				0,88	0,91	0,94	0,97
650 m ²					0,89	0,92	0,95
700 m ²					0,87	0,91	0,93
750 m ²						0,89	0,91
800 m ²						0,87	0,90
850 m ²							0,88
900 m ²							0,86



Der Bodenrichtwert (BRW) relativiert sich bezogen auf das zu bewertende Grundstück. Es sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

Grundstücksgröße

Das Grundstück ist mit 3.870 qm wesentlich größer als das lagetypische Bodenrichtwertgrundstück, welches mit ca. 450 qm angegeben ist. Das Bewertungsgrundstück ist theoretisch in mehrere kleinere bebaubare Grundstücke aufteilbar (z.B. 9 Stück zu je ca. 430 qm Fläche oder 8 Stück zu je ca. 484 qm Fläche). Das zu bewertende Grundstück ist wirtschaftlich vollständig bebaubar und hat jedoch somit keine imaginär abtrennbare Übergröße die gesondert bewertet werden muss. Es wird somit kein Zu- oder Abschlag wg. der Grundstücksgröße angesetzt.

Grundstückszuschnitt

Das Grundstück ist vieleckig geschnitten. Dies wird mit einem Abschlag in Höhe von sachverständig geschätzt – 5 %, Faktor 0,95, angesetzt.

Der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück errechnet sich wie folgt:

$$400 \text{ €/qm} * 0,95 = 380 \text{ €/qm} * 3.870 \text{ qm} = \mathbf{1.470.600 \text{ €}}$$

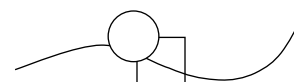
Der **Bodenwertanteil für die Einheit Nr. 18** beträgt demnach:

$$1.470.600 \text{ €} / 10.000 * 664 = \text{gerundet } \mathbf{97.648 \text{ €}}$$

II. Bewertung der baulichen Anlagen

Verfahrenswahl

Es handelt sich hier um Sondereigentum, welches i.d.R. mittels Vergleichswertverfahren oder dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Das Sachwertverfahren scheidet aus, da bei diesem Verfahren die Eigenarten bzgl. Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum nicht berücksichtigt werden können. Da der Gutachter der Ansicht ist, dass bei dem zu bewertenden Reihenendhaus die Datenlage bzgl. Vergleichswerte und -faktoren zu dünn bzw. nicht vorhanden ist, wird das Ertragswertverfahren nachfolgend durchgeführt, welches als Grundlage für den Verkehrswert dient.



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. Im Einzelfall wird noch ein Modernisierungsrisiko in Abzug gebracht. 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.

Einheit Nr. 18

Objektspezifische Grunddaten für das Ertragswertverfahren:

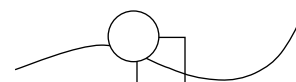
marktüblich erzielbare Miete und vermietbare Fläche:

Die marktüblich erzielbare Miete wird auf Grund von Erfahrungssätzen des Gutachters, basierend auf Auswertungen von vorliegenden Mietverträgen vergleichbarer Objekte für die Einheit Nr. 18 festgelegt mit 11,00 €/qm.

Die vermietbare Fläche wird für das EG, OG und DG mit gerundet 153 qm angesetzt.

Liegenschaftszins:

Der Liegenschaftszins wird gem. Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis-Neuss 2024 zu Grunde gelegt mit 2,0% (GMB, Seite 66, Mittelwert 2,5%, gemindert auf 2,0 wg. Eigenart des Gebäudes vergleichbar mit Alleineigentum).



Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Baujahr von 2009 beträgt das Gebäudealter $2024 - 2009 = 15$ Jahre und die Restnutzungsdauer $80 - 15 = 65$ Jahre.

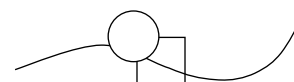
Verwaltungskosten / Instandhaltungskosten / Mietausfallwagnis:

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):

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

Ertragswertverfahren Einheit Nr. 18

Ermittlung des Rohertrages:	Mietzins €/qm	Mietzins mtl.	Mietzins p.a.
153 qm	11,00 €	1.683,00 €	20.196 €
Summe Rohertrag:		1.683,00 €	20.196 €
Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten:			420 €
Instandhaltungskosten:	153,00	13,80 €	2.111 €
Mietausfallwagnis:	20.196,00 €	2,00%	404 €
Summe Bewirtschaftungskosten:			2.935 €
Die Bewirtschaftungskosten betragen		14,53%	des Rohertrages!
Rohertrag			20.196 €
Bewirtschaftungskosten			2.935 €
Summe Reinertrag:			17.261 €
anteiliger Bodenwert		97.648 €	
Liegenschaftszins		2,00%	
anteiliger Bodenwert verzinst			1.953 €
Gebäudeertrag:			15.308 €
Restnutzungsdauer in Jahren		65	
Liegenschaftszins		2,00%	
Rentenbarwertfaktor		36,20	
Gebäudewert:			554.139 €
Abschlag wg. fehlender Innenbesichtigung vom Gebäudewert		-35,00% -	193.949 €
anteiliger Bodenwert:			97.648 €
<u>Ertragswert Einheit Nr. 18</u>			<u>457.839 €</u>



Sonstiges

Sondernutzungsrecht Gartenfläche SNR 18

Die Sondernutzungsfläche Garten wird basierend auf der Fläche (digital gemessen in tim-online) und dem Wert für arrondiertes Grünland bewertet.

ca. 70 qm Fläche * 380 €/qm Bodenwert * 20 % Grünlandwert = 5.320 €

Zu berücksichtigen ist, dass in der Örtlichkeit das SNR 18 nicht der Darstellung gem. Lageplan, Anlage zur Teilungserklärung, entspricht. Dies wird mit einem sachverständig geschätzten Abschlag von 50 % des Wertes SNR 18 gewichtet. Daraus folgt:

$$5.320 \text{ €} * 50 \% = 2.660 \text{ €}$$

Der Wert für das Sondernutzungsrecht Gartenfläche SNR 18 wird gerundet mit 2.660 € angesetzt.

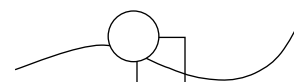
Sondernutzungsrecht Stellplatz P18

Der Wert des Sondernutzungsrechtes Pkw-Stellplatzfläche wird gem. Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis-Neuss, Seite 66, mit 6.000 €/Stück gewertet.

III. Zusammenstellung

Einheit Nr. 18:

Bodenwert	=	97.648 €
Ertragswert	=	457.839 €
Sondernutzungsrecht SNR 18	=	2.660 €
Sondernutzungsrecht P 18	=	6.000 €



IV. Verkehrswert

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:

an dem bebauten Grundstück

in **41540 Dormagen**
Dr.-Geldermacher-Str. 41,43,45,47,49,51,53,55,57
Gerhard-Domagk-Straße 1,3,5,7,9,11,13,15,17

aufstehend mit einem Gebäude mit insgesamt 18 Wohneinheiten,
Stellplätzen und Garagen

für **664 / 10.000 Miteigentumsanteil**
verbunden **mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan**
mit Nr. 18 gekennzeichneten Räumen, einschließlich
Terrasse im Dachgeschoss im Haus Nr. 18 gelegen.

Grundbuch: Hackenbroich, Blatt: 6120 **Lfd. Nr.: 1**

Kataster: Gemarkung: Hackenbroich, Flur: 4
Flurstück: 1237, Größe: 3.785 qm
Flurstück: 1345, Größe: 85 qm

Ertragswert	=	457.839 €
Sondernutzungsrecht SNR 18	=	2.660 €
Sondernutzungsrecht P 18	=	6.000 €

Summe	=	466.499 €
-------	---	-----------

Verkehrswert	=	466.000 €
---------------------	----------	------------------

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

Meerbusch, den 05.09.2024

(Jens Rökendt)