

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 013/24

Gutachten G-20-24 bestehend aus 33 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 12.09.2024**

für **das bebaute Grundstück**
in **41462 Neuss – Weissenberg, Am Hohen Weg 12**

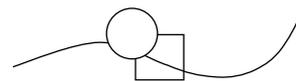
aufstehend mit einem freistehenden Wohnhaus

Amtsgericht: Neuss, Grundbuch Neuss, Blatt 6865, **Lfd. Nr.: 3**
Gemarkung: Neuss, Flur 53, **Flurstück 1075**, Größe 532 qm



Ansicht Nord-Osten

Verkehrswert = 481.000 €



und für **das bebaute Grundstück**
in **41462 Neuss - Weissenberg, Am Hohen Weg**

aufstehend mit einer Garage

Amtsgericht: Neuss, Grundbuch Neuss, Blatt 6865, **Lfd. Nr.: 4**

Gemarkung: Neuss, Flur 53, **Flurstück 1084**, Größe 34 qm

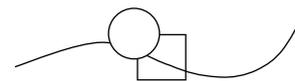


Straßenansicht

Verkehrswert = 13.600 €

Verkehrswert = 494.600 €

Achtung: Es konnte für die Erstellung dieses Gutachtens ausschließlich für die beiden Flurstücke 1075 und 1084 eine Außenbesichtigung der Grundstücke und der Gebäude von der öffentlichen Straße bzw. den öffentlichen Fußwegen durchgeführt werden. Eine Innenbesichtigung der Gebäude und gartenseitige Besichtigung (Flurstück 1075) war NICHT möglich. Die fehlende vollständige Besichtigung wird bei der Wertermittlung mit einem Sicherheitsabschlag von -35 % berücksichtigt.



INHALTSVERZEICHNIS:

Vorbemerkungen zur Wertermittlung

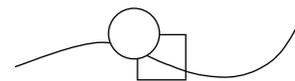
I.	Rechtliche Grundlagen / Literatur	Seite 04
II.	Objektspezifische Grundlagen	Seite 05
III.	Bewertungstechnische Grundlagen inkl. Hinweisen....	Seite 07

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 11
VI.	Beschreibung Gebäude	Seite 19

2.) BEWERTUNG

I.	Bodenwert	Seite 23
II.	Bewertung der baulichen Anlagen	Seite 25
	Verfahrenswahl – Wohnhaus	Seite 25
	Sachwertverfahren.....	Seite 26
	Verfahrenswahl – Garage	Seite 30
	Vergleichswertverfahren	Seite 30
III.	Sonstiges	Seite 30
IV.	Zusammenstellung	Seite 31
V.	Verkehrswert	Seite 32

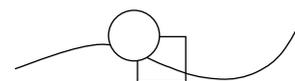


VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

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



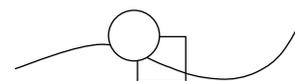
II. Objektspezifische Grundlagen:

Dem Gutachter lagen nachfolgend aufgeführte Unterlagen vor:

- Grundbuchauszug 6865 vom 21.06.2024 12 Seiten
- Flurkarte M 1:500 vom 08.07.2024 01 Seite **Anlage 01**
- Fotodokumentation vom 12.09.2024 07 Seiten **Anlage 02**
- Auskunft - Erschließungskosten vom 29.07.2024 02 Seiten **Anlage 03**
- Auskunft - Baulasten vom 06.08.2024 01 Seite **Anlage 04**
- Auskunft - Altlasten vom 31.07.2024 02 Seiten **Anlage 05**
- Auskunft - Grundwasserstand vom 23.09.2024
- Auskunft - Baurecht vom 23.09.2024
- Auskunft - Kanalkataster vom 29.07.2024 01 Seite **Anlage 06**
- Auskunft - Wohnungsbindung vom 30.07.2024 01 Seite **Anlage 07**

- Auskunft - Zwangsverwalterin vom 09.07.2024 05 Seiten
 - * Übernahmebericht vom 30.04.2024
 - * Hausauskunft vom 21.06.2024
 - * Mail-Infos vom 09.07.2024

- Auskunft - Bauaktenarchiv vom 20.08.2024 86 Seiten **Anlage 08**
 - * Auszug Baugenehmigung
AZ.: 410/64 vom 29.05.1964
Neubau eines Wohnhauses und einer Garage
 - Baugenehmigung
 - Antrag auf Baugenehmigung
 - Baubeschreibung
 - Lageplan
 - Grundriss KG, EG, OG
 - Schnitt, Ansichten
 - Garage Grundriss EG, Schnitt
 - Statik Positionsplan Wohnhaus KG, EG, OG, Garage EG
 - Statik Detailzeichnung Dachbinder
 - Statik Nachtrag 2 wg. Decke über Garage
inkl. Detailplan / Positionsplan EG, Schnitt, Ansicht
inkl. Bewehrungsplan
 - Rohbauabnahmebescheinigung vom 05.10.1964
 - Schlussabnahmebescheinigung vom 18.06.1965, Wohnhaus
 - Schlussabnahmebescheinigung vom 27.06.1966, Garage

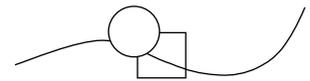


* Auszug Baugenehmigung

AZ.: 697/04 vom 05.10.2004

Wärmedämmverbundsystem am Altbau und
Windfang mit Vordachanbau

- Ordnungsverfügung vom 02.06.2004
- Aktennotiz Stadt Neuss vom 01.07.2004
- Bauantrag
- Anschreiben / Baubeschreibung vom 19.07.2004
- Anschreiben bzgl. Nachreichen von Unterlagen vom 18.08.2004
- Antrag auf Befreiung
wg. Überschreitung Baulinie Wärmedämmverbundsystem
- Antrag auf Abweichung
wg. Überschreitung der Baulinie Vordachanbau
- Antrag auf Abweichung
wg. Abstandsflächen
- Baubeschreibung
- Berechnung Maß der baulichen Nutzung
- Katasterauszug
- Lageplan
- Grundriss EG, Teil des OG
- Ansichten, Schnitt
- Baugenehmigung vom 05.10.2004
inkl. Abweichungsbescheid Abstandsflächen
inkl. Befreiungsbescheid Baugrenzenüberschreitung
- Bauüberwachungsbericht Stadt Neuss vom 10.07.2006
- Statik Positionsplan EG, Windfang / Vordach
- Statik Positionsplan OG, Schnitt
- Angebot vom 30.08.2006 Dachverglasung
- Anschreiben bzgl. 1. Nachtrag wg. Wohnhauserweiterung durch einen
Glasanbau gartenseitig
- Bauantrag
- Baubeschreibung
- Berechnung umbauter Raum
- Berechnung Maß der baulichen Nutzung
- Katasterauszug
- Lageplan
- Grundriss EG, OG, Schnitt, Ansichten
- Nachtragsbaugenehmigung vom 12.07.2006
- Bescheinigung abschließende Fertigstellung vom 13.08.2012



III. Bewertungstechnische Grundlagen inkl. wichtigem Hinweis:

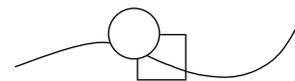
Erklärung des Gutachtenverfassers:

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

Soweit Erhebungen und untergeordnete Tätigkeiten durch Hilfskräfte des Sachverständigen ausgeführt wurden, hat der Sachverständige diese Tätigkeiten auf Richtigkeit, Plausibilität überprüft, nötigenfalls ergänzt und für dieses Gutachten verwendet. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die planungs- und bauordnungsrechtliche Legalität der Gebäude wird vorausgesetzt und nicht kontrolliert, wenn dies nicht anders im Verlaufe des Gutachtens beschrieben oder erwähnt wird. Die Gebäude und Außenanlagen wurden in Kurzform insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen bzw. Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung aus dem Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektro, Sanitär etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionstätigkeit vorausgesetzt. Die technischen Angaben wurden überschlägig anhand der vorgelegten Planunterlagen ermittelt. Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Sachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - d.h. augenscheinlich - untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig). Übliche Aufwendungen für eine Einzugsrenovierung werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

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



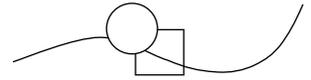
Hinweis:

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 für die beiden Flurstücke 1075 und 1084 eine Außenbesichtigung der Grundstücke und der Gebäude von der öffentlichen Straße bzw. den öffentlichen Fußwegen durchgeführt werden. Eine Innenbesichtigung der Gebäude und gartenseitige Besichtigung (Flurstück 1075) war NICHT möglich. Die fehlende vollständige Besichtigung wird bei der Wertermittlung mit einem Sicherheitsabschlag von -35 % berücksichtigt.

Es können seitens des Gutachters zum Wertermittlungsstichtag KEINE zuverlässige Angaben über die vorhandene Örtlichkeit der Gebäude gemacht werden. Alle Informationen in diesem Gutachten basieren auf den vorliegenden Auskünften. 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 Auftragschreiben vom 20.06.2024

II. Aufgabenstellung:

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, den Verkehrswert festzustellen

für **das bebaute Grundstück**
in **41462 Neuss - Weissenberg, Am Hohen Weg 12**

aufstehend mit einem freistehenden Wohnhaus

Amtsgericht: Neuss, Grundbuch Neuss, Blatt 6865, **Lfd. Nr.: 3**
Gemarkung: Neuss, Flur 53, **Flurstück 1075**, Größe 532 qm

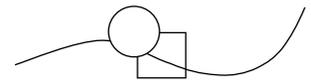
und für **das bebaute Grundstück**
in **41462 Neuss - Weissenberg, Am Hohen Weg**

aufstehend mit einer Garage

Amtsgericht: Neuss, Grundbuch Neuss, Blatt 6865, **Lfd. Nr.: 4**
Gemarkung: Neuss, Flur 53, **Flurstück 1084**, Größe 34 qm

zum Bewertungsstichtag 12.09.2024
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: Neuss, Blatt: -6865-

Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nr.: 3 Gemarkung Neuss, Flur 53, Flurstück 1075, Größe 532 qm
Gebäude und Freifläche, Am hohen Weg 12
- Lfd. Nr.: 4 Gemarkung Neuss, Flur 53, Flurstück 1084, Größe 34 qm
Gebäude und Freifläche, Am hohen Weg

Abteilung I:

Eigentümer:

- Lfd. Nr.: 7 Eigentümer des Grundstücks unter o.g. Lfd. Nr. 3 und 4
gem. Bestandsverzeichnis ist:

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

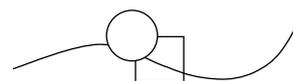
- Lfd. Nr. 7: zu Lasten Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.
Eingetragen am 16.04.2024
- Lfd. Nr. 2: zu Lasten Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3 und 4
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Eingetragen am 16.04.2024

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Es sind Grundpfandrechte 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 12.09.2024. Teilnehmer waren:

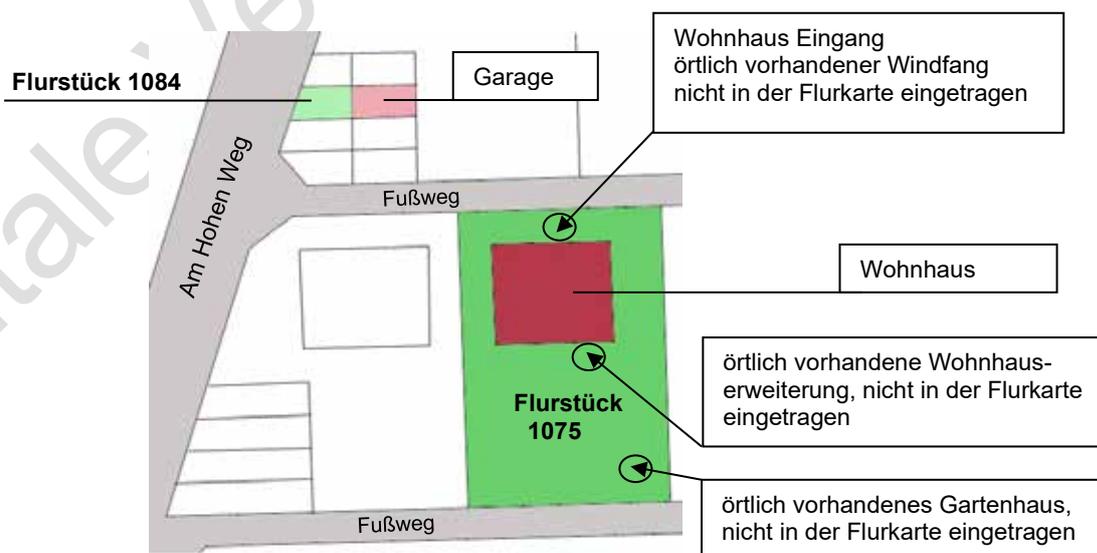
- -----, Sohn des Eigentümers
und Mieter Wohnhaus und Garage
- -----, Zwangsverwalterin
- Herr Jens Rökendt, Gutachter

Es konnte das zu bewertende Wohnhaus und die Garage inkl. der beiden zu bewertenden Flurstücke ausschließlich von der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche (Straße, Fußwege) von außen in Augenschein genommen werden. Eine gartenseitige Inaugenscheinnahme des Flurstücks 1075 war nicht möglich, ebenso wie eine Innenbesichtigung des Wohnhauses und der Garage.

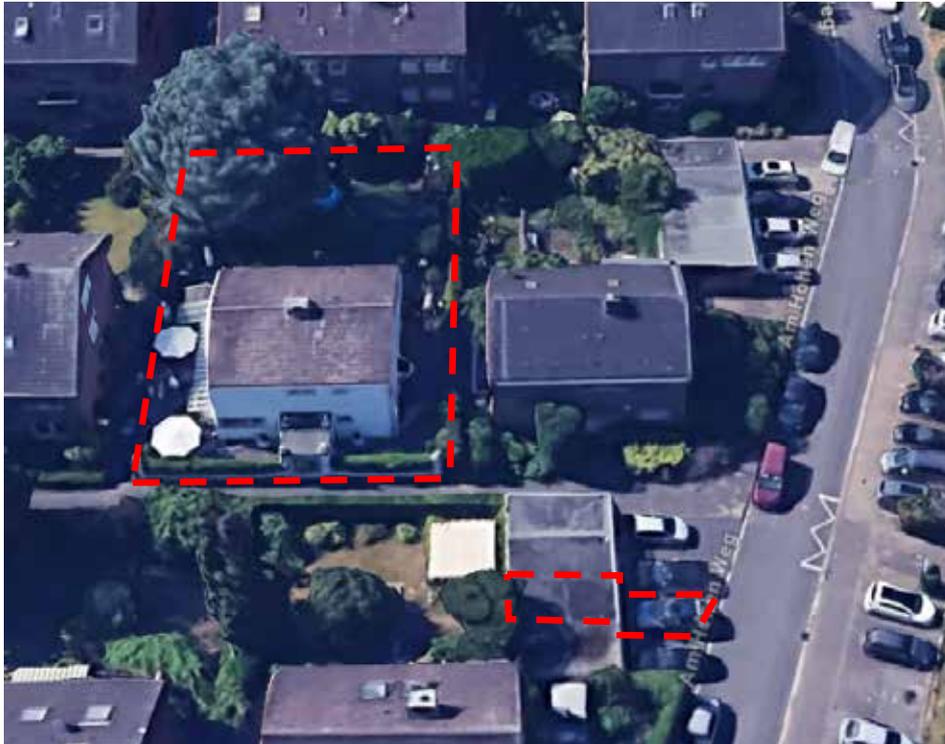
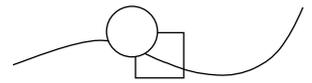
Der Mieter des Wohnhauses und der Garage öffnete im Ortstermin der Zwangsverwalterin und dem Gutachter. Er verwies auf gesundheitliche und psychische Probleme und hat u.a. auf Grund dessen einer vollständigen Besichtigung (Innenbesichtigung etc.) nicht zugestimmt.

V. Beschreibung Grundstück:

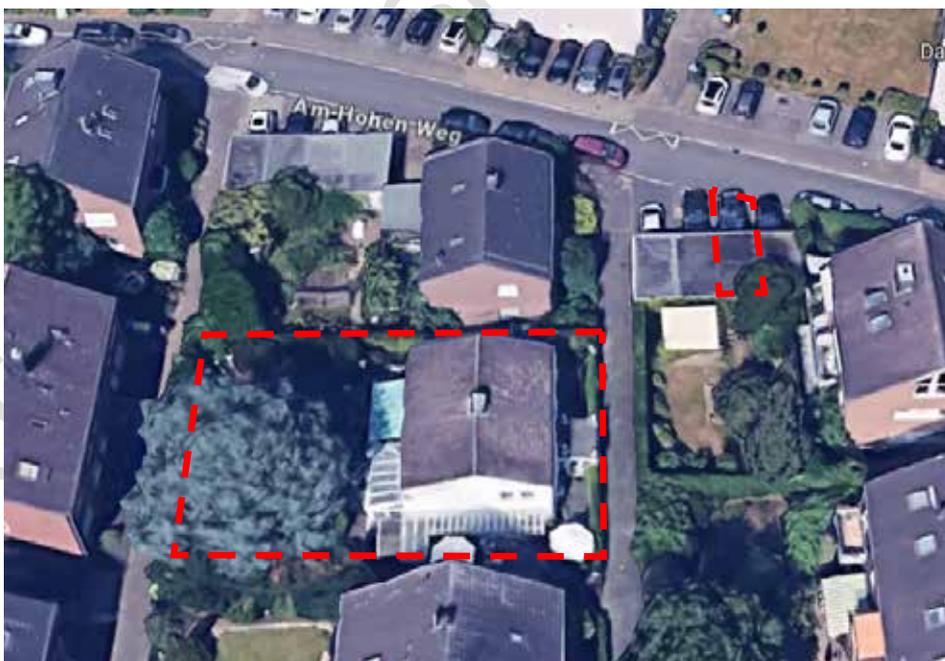
Die beiden zu bewertenden Flurstücke liegen in NRW, Kreis Neuss, Stadt Neuss, Stadtteil Weissenberg, Am Hohen Weg.



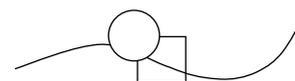
Lageplanskizze o.M. basierend auf Flurkarte -eingenordnet-



Ansicht von Norden, ohne Maßstab, Quelle google maps



Ansicht von Osten, ohne Maßstab, Quelle google maps



MAKROLAGE :

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

Stadt Neuss:

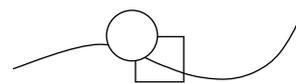
Neuss ist die größte Stadt des Rhein-Kreises Neuss. In der Landesplanung ist Neuss als Mittelzentrum eingestuft. Die Einwohnerzahl der Stadt Neuss beträgt ca. 152.000. Damit ist Neuss eine Großstadt. Neuss ist gemessen an der Einwohnerzahl die größte kreisangehörige (d. h. nicht kreisfreie) Stadt in der Bundesrepublik Deutschland.

Verkehr:

Durch das Stadtgebiet von Neuss führt in nord-südlicher Richtung die A 57 (Köln-Nimwegen), die sich im Westen und Süden der Stadt mit der A 46 (AK Neuss-West: Mönchengladbach/Heinsberg-AK Neuss-Süd: Hagen) kreuzt. Der Hauptbahnhof Neuss liegt sowohl an der Aachen-Düsseldorf-Ruhrorter Bahn als auch an der Strecke Krefeld-Neuss-Köln sowie der Erftbahn (Düsseldorf-Neuss-Grevenbroich-Horrem-Köln-Messe/Deutz). Hier zweigt außerdem die private Regiobahn nach Kaarst ab. Den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedienen zahlreiche Buslinien der Stadtwerke Neuss sowie die Stadtbahn U75 und die Straßenbahnlinien 704 und 709 der Rheinbahn. Neuss ist mit den S-Bahn-Linien S8 (Mönchengladbach-Dortmund), S11 (Düsseldorf-Bergisch Gladbach) und S28 (Kaarst-Mettmann) an das S-Bahn-Netz angeschlossen. Der Neusser Rheinhafen mit einem Güterumschlag von ca. 5 Millionen Tonnen pro Jahr ist der südlichste Rheinhafen, der nicht nur von Binnenschiffen, sondern auch von Küstenmotorschiffen angelaufen werden kann.

Wirtschaft:

Die Neusser Wirtschaft wird geprägt von einem Industriehafen, verarbeitendem Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe. Im Hafen dominieren Ölmühlen, Massengut- und Containerumschlag. Seit 2003 werden die Häfen Neuss und Düsseldorf von einer gemeinsamen Gesellschaft mit Sitz in Neuss verwaltet. Außer im Hafen gibt es größere Gewerbegebiete im nahen Hammfeld sowie im Süden der Stadt. In der Neusser Wirtschaft spielen Eisen-, Aluminium- und Papierverarbeitung eine große Rolle. Auch die Lebensmittelindustrie ist hier vertreten. Ein zunehmend stärkeres Gewicht bekamen in den letzten Jahrzehnten die Bereiche Technologie, Logistik und Handel.



Stadtteil Weissenberg:

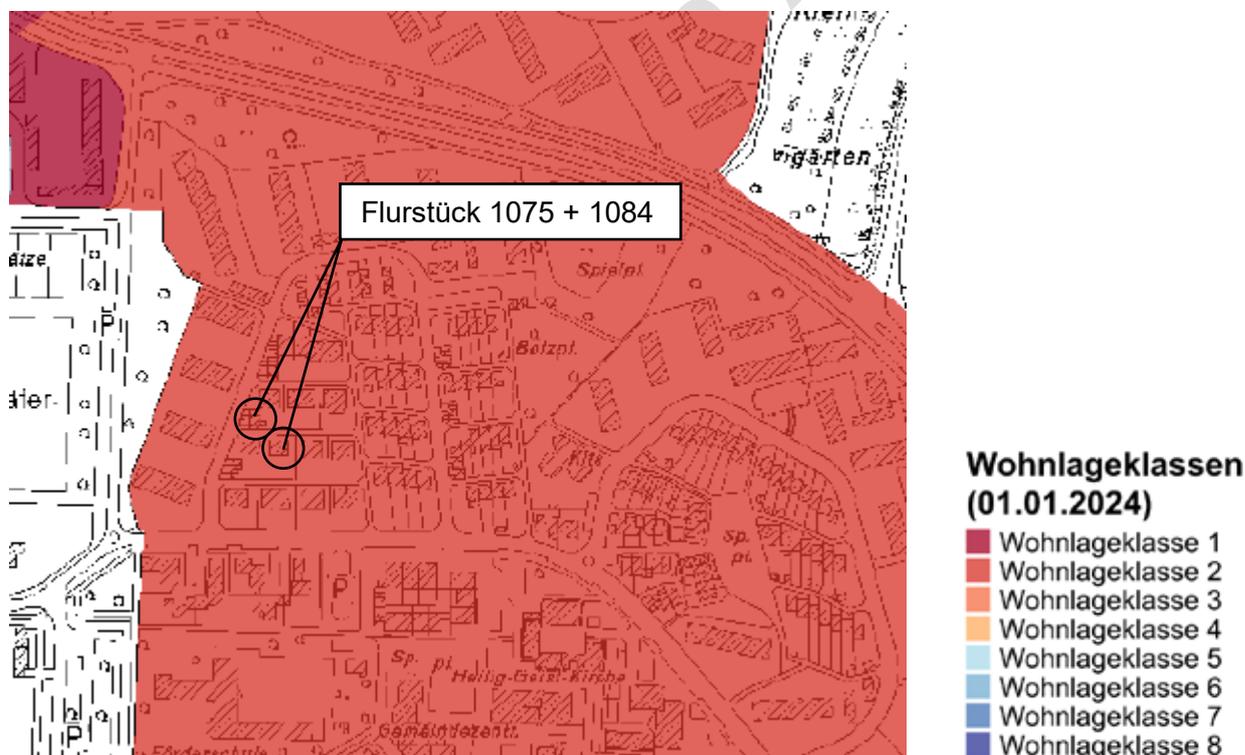
Der Stadtteil Weissenberg, mit ca. 6.700 Einwohnern, hat eine gute Infrastruktur. Der Bereich ist geprägt von Grüngürteln, Sportanlagen und überwiegend 1-2 Familienhäusern sowie Geschosswohnungsbau 1-3 Geschosse.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind ausreichend im Ortsteil bzw. in Neuss-City vorhanden.

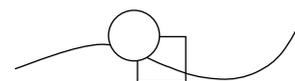
Handel- und Dienstleistungsbetriebe, z.B. für die Deckung des kurzfristigen Bedarfs sind im Ortsteil vorhanden. Die Deckung des mittel- und langfristigen Bedarfes kann im Stadtkern von Neuss erfolgen.

MIKROLAGE:

Die beiden zu bewertenden Flurstücke 1075 und 1084 liegen im relativ zentralen Bereich des Stadtteils Weissenberg, innerhalb des bebauten Ortsbereiches in einem Wohngebiet mit der Wohnlagenklasse 2 (gem. Grundstücksmarktbericht 2024 Stadt Neuss).



Ausschnitt Wohnlagenklasse, GMB 2024 Stadt Neuss



Anliegerstraße:

Das Flurstück 1075 befindet sich südlich eines Fußweges, der östlich von der öffentlichen Straße „Am Hohen Weg“ abzweigt. Das Flurstück 1084 befindet sich östlich der öffentlichen Straße „Am Hohen Weg“.

„Am Hohen Weg“

Diese u-förmig durch das Wohngebiet verlaufende Wohnanliegerstraße ist eine zweispurige asphaltierte Erschließungsstraße, beidseitig mit einem Gehweg versehen. Eine durchgängige Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Erschließungsmedien wie Kanalisation (Trennsystem), Gas, Strom, Wasser, Telefon sind vorhanden.

„Fussweg“

Der plattierte Fußweg ist Teil einer rippenartigen Struktur aus Fußwegen, der den Innenbereich der u-förmigen Straße „Am Hohen Weg“ fußläufig und medientechnisch erschließt. D.h. die an den Fußwegen anliegenden Wohnhäuser sind nicht mit dem Pkw anfahrbar. Die Erschließungsmedien wie Kanalisation (Trennsystem), Gas, Strom, Wasser, Telefon sind vorhanden.

Flurstück 1075:

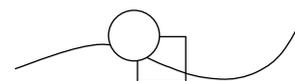
Das Flurstück 1075 mit 532 qm Fläche ist rechteckig geschnitten. Das Flurstück ist ca. 19 m breit, ca. 28 m tief. Es hat eine Südausrichtung. Es handelt sich um ein Wohnhausgrundstück.

Das Flurstück 1075 ist bebaut mit einem freistehenden Wohnhaus, welches gem. Darstellung in der Flurkarte innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet ist. In der Örtlichkeit ist ein Windfang an der Eingangsseite vorhanden sowie gartenseitig eine im EG vorhandene Wohnhauserweiterung bestehend aus einer Glaskonstruktion. Beide Bauteile sind nicht in der Flurkarte eingetragen.

Hinweis: 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.

Flurstück 1084:

Das Flurstück 1084 mit 34 qm Fläche ist trapezförmig geschnitten. Das Flurstück ist ca. 3 m breit und im Mittel ca. 11,15 m tief. Es handelt sich um ein Garagengrundstück.



Das Flurstück 1084 ist bebaut mit einer in Reihe gebauten Pkw-Einzelgarage, welche gem. Darstellung in der Flurkarte innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet ist. Vor der Garage ist knapp Platz (beachte kurze Seite vor der Garage ca. 4,65 m lang, lange Seite ca. 5,65 m) um einen Pkw abzustellen.

Erschließungsbeiträge:

Gem. Erschließungskostenbescheinigung sind zum Wertermittlungsstichtag für die beiden zu bewertenden Flurstücke keine Erschließungsbeiträge zu zahlen. Die beiden Flurstücke werden erschließungsbeitragsfrei gewertet. Es wird auf den Originaltext der Bescheinigungen verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Baulasten

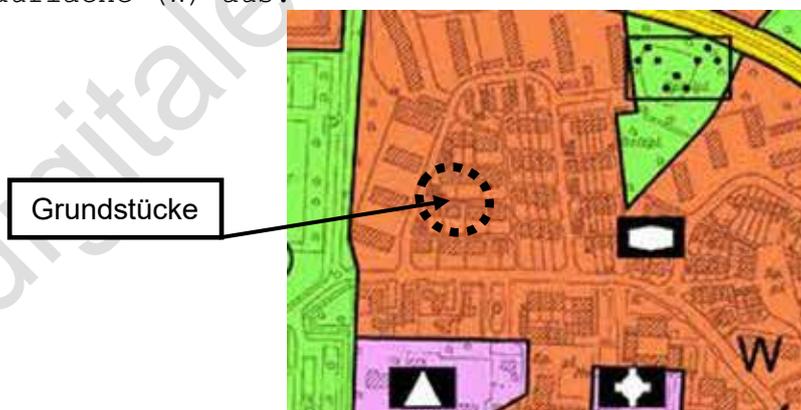
Gem. erhaltener Auskunft existieren keine Baulasten für die zu bewertenden Flurstücke. Es wird auf den Originaltext der Bescheinigung verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Umweltinformationsgesetz:

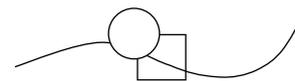
Gem. erhaltener Auskunft sind für die beiden zu bewertenden Flurstücke 1075 und 1084 zum Wertermittlungsstichtag im Kataster keine aktuellen Eintragungen über Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorhanden. Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Baurecht:

Der Flächennutzungsplan weist die zu bewertenden Grundstücke als Wohnbaufläche (W) aus.



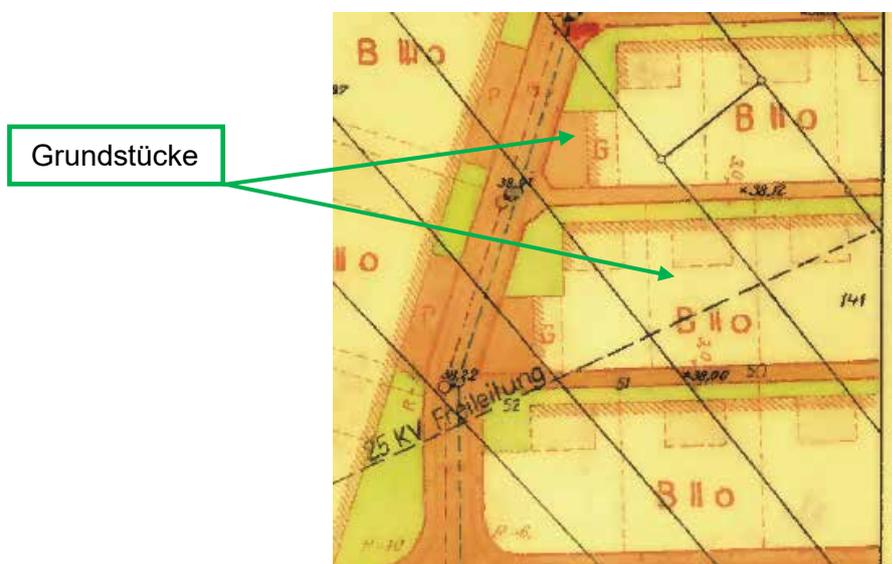
Quelle Flächennutzungsplan Stadt Neuss



Der Flächennutzungsplan der Stadt Neuss ist einsehbar unter:

<https://www.neuss.de/leben/stadtplanung/stadtentwicklung/fnp>

Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird beurteilt gem. B-Plan Nr. 57 „Weissenberg“, Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB seit dem 15.09.1962:



Auszug Bauzonenplan

Es gelten u.a. die Festsetzungen:

Flurstück 1075

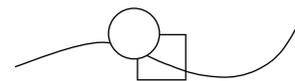
- Baulinie und Definition überbaubare Fläche
- Wohngebiet B
- Max 2 Vollgeschosse II
- Offene Bauweise o

Flurstück 1084

- Baulinie und Definition überbaubare Fläche
- Garagen G

Die weiteren Festsetzungen sind bitte dem Bebauungsplan und seinen textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Die Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Neuss sind einsehbar im Geoportal Neuss mit nachfolgendem Link:

<https://maps.rhein-kreis-neuss.de/rknportale/geoportal/?#>



Denkmalschutz:

Die auf dem zu bewertenden Flurstück 1075 und 1084 befindlichen Gebäude (Wohnhaus, Garage) unterliegen nicht dem Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Gem. Auskunft der Stadt Neuss unterliegt das Gebäude „Am Hohen Weg 12“ keiner Bindung i.S.d. Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Es wird auf den Originaltext der Auskünfte verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Baugrundverhältnisse / Grundwasser

Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Der höchste ermittelte Grundwasserstand liegt augenscheinlich bei +34,07 m ü.NN (LGD Nr. 086550317), mit einer Schwankungsbreite von +/- 75 cm. Der nächstgelegene Kanaldeckel vor dem Wohnhaus hat eine NN-Höhe von ca. +38,67 m ü.NN. Dies ist eine Höhendifferenz von ca. 4,60 m mit einer Schwankungsbreite von +/- 75 cm.

Immissionen

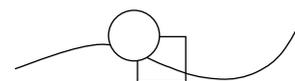
Die beiden Flurstücke 1075 und 1084 befinden sich am süd-östlichen Randbereich des erweiterten An- und Abflugbereich des Flughafen Düsseldorf. Es sind daher je nach Wetterlage ggfls. Lärmimmissionen vorhanden. Im Ortstermin waren keine gewerblichen Immissionen erkennbar.

Nutzung zum Wertermittlungstichtag:

Das Flurstück 1075, mit einem Wohnhaus bebaut und das Flurstück 1084, bebaut mit einer Garage, werden vom Sohn des Eigentümers bewohnt. Der augenscheinlich vorhandene Mietvertrag liegt dem Gutachter nicht vor. Es wird bzgl. des Mietverhältnisses hingewiesen, dass der Mieter im Ortstermin verwiesen hat auf seine gesundheitlichen und psychischen Probleme auf Grund dessen u.a. eine vollständige Besichtigung (Innenbesichtigung etc.) nicht zugestimmt wurde.

Sonstiges:

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



VI. Beschreibung Gebäude:

Flurstück 1075 = Wohnhaus

Es ist auf dem Flurstück 1075 ein freistehendes Einfamilienwohnhaus mit einem Erd- und Obergeschoss (Satteldach, traufständig) vorhanden. An der Eingangsseite befindet sich ein Windfang, gartenseitig ist eine Wohnhaus-erweiterung (Glaskonstruktion) im Erdgeschoss vorhanden.

Gem. Planunterlagen (Baugenehmigung AZ.: 697/04 vom 29.05.1964) ist das Wohnhaus unterkellert und am östlichen Giebel ist eine Kelleraußentreppe vorhanden. Am westlichen Giebel ist ein Nebeneingang vorhanden, der gem. Planunterlagen (Grundriss EG) dazu dient ein gartenseitiges Arbeitszimmer im Erdgeschoss zu erreichen. Über diesen Nebeneingang ist auch erreichbar die zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest, welche vom KG über das EG bis zum OG verläuft.

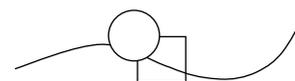
Folgende Unterlagen / Genehmigungen konnten in der Bauakte der Stadt Neuss recherchiert werden:

- 29.05.1964 Baugenehmigung AZ.: 410/64
Neubau eines Wohnhauses und einer Garage
- 05.10.1964 Rohbauabnahmebescheinigung
- 18.06.1965 Schlussabnahmebescheinigung Wohnhaus
- 27.06.1966 Schlussabnahmebescheinigung Garage

- 05.10.2004 Baugenehmigung AZ.: 697/04
Wärmedämmverbundsystem am Altbau und
Windfang mit Vordachanbau
inkl. Abweichungsbescheid Abstandsflächen
inkl. Befreiungsbescheid Baugrenzenüberschreitung
- 12.07.2006 Nachtragsbaugenehmigung
Wohnhauserweiterung durch einen Glasanbau gartenseitig
- 13.08.2012 Bescheinigung abschließende Fertigstellung

Es ist erkennbar, dass der örtlich vorhandene Windfang nicht vollständig der Baugenehmigung aus dem Jahr 2004 entspricht. Entgegen der Baugenehmigung sind die in der Baugenehmigung dargestellten drei freien Seiten vor dem genehmigten Windfang in der Örtlichkeit mit Glasscheiben sowie einer Glastüre verschlossen.

Die Außenabmessungen des Wohnhauses betragen gem. Planunterlagen, Bestandteil der o.g. Baugenehmigung a.d.J. 1964 ca. 11,00 m Breite und ca. 9,60 m Tiefe. Teilweise ist die gartenseitige Außenwand im Erd- und Obergeschoss gegenüber dem Kellergeschoss um ca. 1,30 zurückversetzt. Im



Obergeschoss ist somit ein Balkon / Loggia vorhanden. Im Zuge des Nachtrages a.d.J. 2006 wurde gartenseitig im Bereich des vorgenannten Versprungs im Erdgeschoss eine Wohnhauserweiterung bestehend aus einer Glaskonstruktion (vgl. Wintergarten) erstellt. Im Obergeschoss ist in der Örtlichkeit erkennbar, dass die Loggia mittels Fenstern verschlossen wurde.

Die Bruttogrundflächen des Wohnhauses werden nachfolgend zusammengestellt:

KG = 11,00 m * 9,60 m = 105,60 qm

EG = 11,00 m * 9,60 m = 105,60 qm

OG = 11,00 m * 9,60 m = 105,60 qm

Summ BGF KG, EG, OG = 316,80 qm, gerundet ca. 317 qm

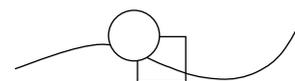
Die gartenseitige Wohnraumerweiterung hat gem. Berechnung umbauter Raum, Bestandteil des Nachtrages a.d.J. 2006 die Abmessungen ca. 5,26 m Breite und ca. 2,40 m Tiefe mit einer dreieckigen Abschrägung mit den Abmessungen ca. 2,20 m Breite und ca. 1,05 m Tiefe. Die Bruttogrundfläche beträgt demnach ca. 11,47 qm.

Der eingangsseitige Windfang hat gem. Planunterlagen der Baugenehmigung a.d.J. 2004 insgesamt die Abmessungen ca. 2,50 m Breite und ca. 2,93 Tiefe.

Die Wohnflächen im EG inkl. Wohnhauserweiterung gartenseitig und OG inkl. geschlossener Loggia werden basierend auf den Zahlendarstellungen in den Grundrissen, Bestandteil der o.g. Baugenehmigungen, nachfolgend dargestellt:

Erdgeschoss	87,18 qm	Obergeschoss	76,73 qm
Wohnen-Essen	32,00 qm	Eltern	16,74 qm
Arbeits.R.-Büro	16,74 qm	Kind 1	9,85 qm
Diele	8,89 qm	Kind 2	14,22 qm
Küche	9,34 qm	Mädchen-Gäste	13,93 qm
WC	2,39 qm	Bad-WC	5,82 qm
Abstellr.	2,56 qm	Dusche-WC	3,48 qm
Wohnhauserweiterung		Flur	6,61 qm
Bereich unter Loggia im OG	6,08 qm	Loggia	
Erweiterung ca. 11,47 * 0,8 (Faktor 0,8 Erfahrungswert)	9,18 qm	geschlossen / 100 %	6,08 qm

Im EG und OG sind zusammen ca. 163,91 qm, gerundet ca. 164 qm Wohnfläche in den Planunterlagen dargestellt. Es wurde kein örtliches Aufmaß erstellt. In der Örtlichkeit können und werden Abweichungen vorhanden sein.



Im Kellergeschoss sind im Grundriss, Bestandteil der Baugenehmigung a.d.J. 1964 dargestellt:

- 1 Trockenraum / Kindersp.
- 1 Archiv
- 1 Öltankraum (Öltank 7.800 Liter)
- 1 Heizungsraum
- 1 Hausanschluss/Flur
- 1 Haushaltsraum

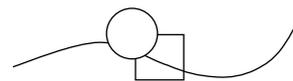
Eingangsseitig und vom gartenseitigen Fußweg von außen erkennbar ist für das Wohnhaus folgendes:

- Außenwände verklindert
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und gartenseitig sowie Ostgiebel mit Sprossen
- Dachfläche (Satteldach) mit Ziegeln eingedeckt, Zinkrinne und Zinkfallrohre
- Windfang flach geneigtes Dach, bituminös egedichtet, im seitlichen Bereich Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Sprossen, im vorderen Bereich Ganzglas
- Vorgartenbereich eingefriedet mittels Mauerwerkspfeiler und Blumenkübel
- Seitlich am Ostgiebel im EG Überdachung bestehend aus einer Holzkonstruktion und augenscheinlich oberseitiger Verglasung, in diesem Bereich auch Holzgartenhaus vorhanden
- Gartenseitig im rückwärtigen Grenzbereich rundes Gartenhaus mit Reetdacheindeckung (vgl. Pavillion)

Gem. den statischen Unterlagen, Bestandteil der Bauakte und auszugsweise diesem Gutachten als Anlage beigelegt ist folgendes erkennbar:

- Kelleraußen- und -innenwände aus Mauerwerk, tlw. Stahlbetonstützen
- EG- und OG Außenmauerwerk mit Verklinderung, Innenwände Mauerwerk, tlw. Stahlbetonstützen
- Decke über KG und EG Stahlbetondecke
- durchgängige Treppenanlage KG-EG-OG aus Stahlbeton
- gem. statischen Unterlagen a.d.J. 1964 und 2006 Dachkonstruktion Holzbinder als Fachwerkträger ausgebildet, gem. statischen Unterlagen a.d.J. 2004 Pfettendachkonstruktion

Es handelt sich um einen gut geschnittenen Grundriss (1 Wohneinheit). Das Wohnhaus macht von außen einen gepflegten dem jeweiligen Baujahr der Gebäudebereiche entsprechenden Eindruck.



Hinweis: Das Flurstück 1075 steht unter Zwangsverwaltung von:

Flurstück 1084 = Garage

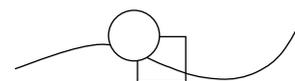
Es handelt sich um eine Reihengarage in einer 4er Reihe. Die Garage ist gem. statischen Unterlagen (Nachtrag) a.d.J. 1964 einzeln errichtet und hat die Außenabmessungen ca. 3 m Breite und ca. 6,10 m Tiefe.

Die Garage hat gem. den statischen Unterlagen eine Betonbodenplatte mit Streifenfundamenten und eine Stahlbetondecke (Flachdach, bituminös eingedichtet). Die Wände sind gemauert und außen verklindert. Straßenseitig ist ein Stahlschwinger vorhanden.

Die Garagenvorplatzfläche ist plattiert.

Hinweis: Der Garagenvorplatz Flurstück 1084 seitlich zum Flurstück 1083 mittels einer Kette abgetrennt. Straßenseitig besteht die Möglichkeit das Flurstück 1084 und 1085 gemeinsam mittels einer Kette temporär abzusperren.

digitale Version AG Neuss



2.) BEWERTUNG:

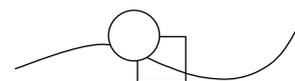
I. Bodenwert

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	Neuss
Postleitzahl	41462
Gemarkungsname	Neuss
Ortsteil	Weißenberg
Bodenrichtwertnummer	120006
Bodenrichtwert	520 €/m ² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Anwendungshinweise	Örtliche Fachinformationen

Es sind die örtlichen Fachinformationen zu beachten:



Bei Abweichungen von der Grundstückstiefe des Bodenrichtwertgrundstücks erfolgt eine Anpassung bei **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken** nach folgender Tabelle:

Grundstückstiefe in m	Bodenrichtwerttiefe in m		
	30	35	40
bis 22	1,04	1,07	1,11
25	1,03	1,06	1,10
30	1,00	1,03	1,07
35	0,97	1,00	1,04
40	0,93	0,96	1,00
45	0,89	0,92	0,96
50	0,85	0,87	0,91
55	0,81	0,83	0,86

Der Bodenrichtwert (BRW) relativiert sich bezogen auf die zu bewertenden Flurstücke. Es sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

Flurstück 1075

Bei dem Flurstück 1075 sind die Grundstückstiefe mit ca. 28 m gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück mit ca. 35 m zu berücksichtigen. Es wird gem. o.g. Tabelle ein Faktor von interpoliert 1,04 berücksichtigt.

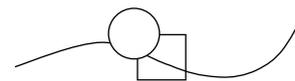
Des Weiteren ist bei dem Flurstück 1075 eine reine Südausrichtung vorhanden im Gegensatz zu der West- oder Ostausrichtung des Bodenrichtwertgrundstücks. Es wird gem. Fachliteratur Kleiber hier ein Faktor 1,10 angesetzt gem. nachfolgender Tabelle

Nord Ausrichtung	= - 10 %	(0,90)
Nord-Ost Ausrichtung	= - 5 %	(0,95)
Ost Ausrichtung	= 0 %	(1,00)
Süd-Ost Ausrichtung	= + 5 %	(1,05)
Süd Ausrichtung	= + 10 %	(1,10)
Süd-West Ausrichtung	= + 5 %	(1,05)
West Ausrichtung	= 0 %	(1,00)
Nord-West Ausrichtung	= - 5 %	(0,95)

Daraus folgt ein Bodenwert für das Flurstück 1075 in Höhe von:

$$520 \text{ €/qm} * 1,04 * 1,10 = 595 \text{ €/qm} * 532 \text{ qm} = 316.540 \text{ €}$$

Das Flurstück 1075 hat einen Bodenwert in Höhe von 316.540 €.



Flurstück 1084

Das Flurstück 1084 ist ausschließlich mit einer Garage bebaubar. Solche Grundstücke werden i.d.R. mit 50 % des Bodenrichtwertes angesetzt. Daraus folgt ein Bodenwert für das Flurstück 1084 in Höhe von:

$$520 \text{ €/qm} * 0,5 = 260 \text{ €/qm} * 34 \text{ qm} = 8.840 \text{ €}$$

Das Flurstück 1084 hat einen Wert in Höhe von 8.840 €.

II. Bewertung der baulichen Anlagen

Verfahrenswahl = Flurstück 1075 Wohnhaus:

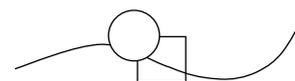
Es handelt sich hier um ein Wohnhaus, welches augenscheinlich eine Wohneinheit hat. Solch ein Objekt wird auf dem freien Immobilienmarkt unter dem Aspekt der Drittverwertungsmöglichkeit, nicht unter Renditeaspekten betrachtet. Ein potentieller Käufer betrachtet das Objekt überwiegend aus dem Blickwinkel:

„Ist das Objekt für meine Lebensplanung und Nutzung sinnvoll und geeignet und welchen finanziellen Aufwand muss ich noch betreiben, um das Objekt so herzurichten, dass es meinen Vorstellungen genügt.“

Aus diesem Grunde wird der Verkehrswert für das Flurstück in Anlehnung an den Sachwert ermittelt.

Im Gegensatz zum Ertragswert, bei dem Renditeaspekte im Vordergrund stehen, orientiert sich der Sachwert an den Kosten einer Immobilie und deren Zeitwert. Der Sachwert trifft keinerlei Aussage über die Rentierlichkeit; er ist vielmehr eine Antwort auf die Frage der fiktiven Reproduktion: "Was würde das Objekt kosten, wenn es im derzeitigen Zustand heute erstellt würde?"

Es wird der Gebäudenormalherstellungswert ermittelt, u. a. in Anlehnung an die NHK's, durch Festlegung der Normalherstellungskosten für Gebäude vergleichbarer Bauweise ohne Baunebenkosten und bezogen auf die Brutto-Grundfläche der Gebäude. Unter Berücksichtigung des derzeitigen Baukostenindex werden die Baukosten aktualisiert. Anschließend ist der Gebäudenormalherstellungswert auf den Zeitwert zu korrigieren. Dies erfolgt mittels Wertminderung wegen dem Gebäudealter über die lineare Wertminderung. Der nun ermittelte Gebäudewert ist um den Zeitwert der sonstigen



Anlagen vgl. Ver- und Entsorgungsanlagen, Außenanlagen, Einfriedungen etc. zu korrigieren. Der Sachwert wird abschließend als Summe von Bauwert (Gebäudewert und sonstigen Anlagen) sowie Bodenwert unter Berücksichtigung des Zustandsgrades und der Marktanpassungsfaktoren ermittelt.

Sachwertverfahren = Flurstück 1075 Wohnhaus:

Für das Wohnhaus wird die Bruttogrundfläche für das KG, EG und OG von gerundet 317 qm zu Grunde gelegt. Die Baukosten je qm BGF werden für das Wohnhaus zu Grunde gelegt in Anlehnung an die NHK 2010 einschl. 17 % Baunebenkosten mit der Kategorie 1.13 freistehende Einfamilienhäuser, unterkellert, Erd- und Obergeschoss mit flach geneigtem Dach.

Standardstufe	Flachdach oder flach geneigtes Dach					
	1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.13	665	740	850	1 025	1 285
Doppel- und Reihenhäuser	2.13	625	695	800	965	1 205
Reihenmittelhäuser	3.13	585	650	750	905	1 130

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

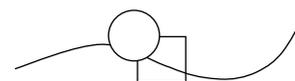
Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton); Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

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

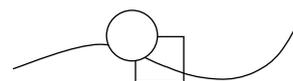


Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfaltungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit th. zwei Waschbecken, th. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwandthemen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Normalherstellungskosten	2010	Standardstufe					Wägungsanteil	Kostenanteil
		1	2	3	4	5		
Wohnhaus								
Kostenkennwerte je BGF	Typ 1.13	665 €	740 €	850 €	1.025 €	1.285 €		
Außenwände			1				23%	170 €
Dächer			1				15%	111 €
Außentüren und Fenster			0,5	0,5			11%	87 €
Innenwände und -türen				1			11%	94 €
Deckenkonstruktion und Treppen				0,5	0,5		11%	103 €
Fußböden				0,5	0,5		5%	47 €
Sanitäreinrichtungen					1		9%	92 €
Heizung				1			9%	77 €
Sonstige technische Ausstattungen				1			6%	51 €
Summe:							100%	832 €
Korrekturwert:							1,00	832 €

Es konnten auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung weitestgehend die o.g. Einstufung nur geschätzt werden, u.a. basierend auf dem äußeren Erscheinungsbild des Wohnhauses. In der Örtlichkeit sind Abweichungen möglich und ggfls. vorhanden. Diese o.g. Einstufung ist somit rein theoretischer Natur und muss nach einer Innenbesichtigung bzw. vollständigen Inaugenscheinahme des Wohnhauses ggfls. korrigiert werden.

Hinweis: Die Wohnhauserweiterung und der Windfang werden als besonders zu veranschlagende Bauteile mittels ihren Zeitwerten gesondert im Sachwertverfahren berücksichtigt.



Es werden Baukosten für das Wohnhaus gem. vorgenannter Einstufung mit 832 €/qm angesetzt. Die o.g. Baukosten basieren auf dem Jahr 2010 und müssen somit zum Wertermittlungsstichtag angepasst werden. Dies geschieht über den Baukostenindex. Die Indexreihe basierend auf 2015 = 100,00 sieht somit wie folgt aus:

832 €/qm = 2010 = 89,30% Baukostenindex
2015 = 100,00%
1.533 €/qm = 2024 = 164,50% Baukostenindex

Es werden für das Wohnhaus indexierte Baukosten in Höhe von 1.533 €/qm BGF angesetzt.

Das tatsächliche Baujahr des Wohnhauses wird gem. Fertigstellungsbescheinigung angesetzt mit 1966.

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre, gem. ImmoWertV
Gebäudealter = 58 Jahre (2024 - 1966 = 58 Jahre)
Restnutzungsdauer = 22 Jahre (80 Jahre - 58 Jahre = 22 Jahre)

Die lineare Wertminderung wird errechnet basierend auf folgender Formel:

Wertminderung = Gebäudealter / Gebäudelebensdauer * 100%
Wertminderung = 58 Jahre / 80 Jahre * 100%
Wertminderung = - 72,50 %

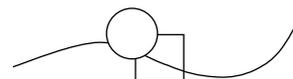
Dem Gutachter ist nicht bekannt ob und wenn ja in welchem Umfang ggfls. das Wohnhaus modernisiert wurde, so dass nicht geprüft werden kann, ob das Baujahr auf Grund von Modernisierungen ggfls. theoretisch verjüngt werden müsste. Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung und der fehlenden Kenntnis über ggfls. durchgeführte Modernisierungen wird das tatsächliche Baujahr und tatsächliche Alter des Wohnhauses angesetzt.

Gebäudewert sonstige Anlagen:

- Freifläche vom Gebäudewert = 6 %

Der Anbau, das Nebengebäude 1 und 2 werden pauschaliert in Ansatz gebracht:

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse pauschaliert = 3.000 €
 - Wohnhauserweiterung, Windfang, Kelleraußentreppe = 35.000 €
- Summe = 38.000 €



Sachwertermittlung:

Wohnhaus	BGF in qm:	317,00	1.533,00 €	485.961 €
Baukosten:				485.961 €
Wertermittlungsstichtag		2024		
Gebäudealter		58		
lineare Wertminderung		-72,50%		-352.322 €
Gebäudewert:				133.639 €
Zeitwert sonstige Anlagen:				
Außenanlagen			6%	8.018 €
sonstige Anlagen				38.000 €
Summe Zeitwert sonstiger Anlagen:				46.018 €
vorläufiger Gebäudesachwert GBSW				179.658 €
Bodenwert:				316.540 €
Sachwert vorläufig:				496.198 €

Der Verkehrswert kann nicht allein vom Sachwert abgeleitet werden, sondern das Marktverhalten muss entsprechend mittels Sachwertfaktoren berücksichtigt werden. Gem. Rücksprache mit dem Gutachterausschuss der Stadt Neuss wird der Sachwertfaktor wie folgt angesetzt:

Basiswert	vorl. Sachwert gerundet 496.000 €	1,20
interpoliert	450.000 € = 1,24	
	500.000 € = 1,20	
Faktor	Wohnlagenklasse 2	0,96
Faktor	Ausstattungsstandard mittel	1,00
Faktor	Bodenwertanteil 20 % - 30 %	0,96
	316.540 € von 496.000 € = ca.64 %	
Faktor	Einfamilienhaus	1,00
Sachwertfaktor gewichtet		1,11

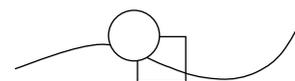
Sachwert Flurstück 1075:

Der Sachwert beträgt:

$$496.198 \text{ €} * 1,11 = 550.780 \text{ €}$$

Der Sachwert Flurstück 1075 beträgt 550.780 €.

=====



Verfahrenswahl = Flurstück 1084 Garage:

Der Wert der Garage wird im Zuge des Vergleichswertverfahren, basierend auf den Kaufpreisen, dargestellt im Grundstücksmarktbericht der Stadt Neuss, dargestellt. Die dargestellten Werte basierend auf der Kaufpreissammlung sind für die Stadt Neuss hinreichend genau.

Vergleichswertverfahren = Flurstück 1084 Garage:

- Vergleichswert Garage im Teileigentum, Baujahr 1960-1989 = 11.750 €
- Spanne von 5.230 € Minimum bis 22.770 € Maximum

Es wird der Mittelwert von 11.750 € zu Grunde gelegt. Es werden sachverständig geschätzt 15 % (Faktor 1,15) wg. Alleineigentum und 20 % (Faktor 1,20) wg. der Garagenvorplatzfläche sachverständig gewichtet angesetzt. Daraus folgt ein Vergleichswert für das Flurstück 1084 in Höhe von:

$$11.750 \text{ €} * 1,15 * 1,20 = 16.215 \text{ €}$$

Der Vergleichswert Flurstück 1084 beträgt 16.215 €.

III. Sonstiges

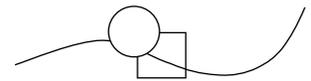
Es werden nachfolgend weitere sonstige Punkte werttechnisch berücksichtigt:

Fehlende Innenbesichtigung:

Der Gutachter konnte keine Innenbesichtigung des Wohnhauses und der Garage, sowie der rückwärtigen Gartenfläche (Flurstück 1075) durchführen. Grundsätzlich gilt der Grundsatz: „Ein Gutachter kann nur das bewerten, was er persönlich gesehen hat.“ Aus diesem Grund setzt der Gutachter 35 % als Sicherheitsabschlag an.

Flurstück 1075

Bei dem Flurstück 1075 erfolgt dieser Abschlag vom Gebäudesachwert gem. Sachwertverfahren inkl. Berücksichtigung des Sachwertfaktors. Daraus folgt:



$179.658 \text{ €} * 1,11 \text{ (Sachwertfaktor)} = 199.420 \text{ €} * (- 35\%) = - 69.797 \text{ €}$

Es wird ein Sicherheitsabschlag für das Flurstück 1075 wg. fehlender vollständiger Besichtigung in Höhe von - 69.797 € angesetzt.

Flurstück 1084

Für das Flurstück 1084 wird ebenfalls der Sicherheitsabschlag in Höhe von 35 % angesetzt. Hier erfolgt der Abschlag vom Gebäudewert (Vergleichswert - Bodenwert). Daraus folgt:

$16.215 \text{ €} - 8.840 \text{ €} = 7.375 \text{ €} * (- 35\%) = - 2.581 \text{ €}$

Es wird ein Sicherheitsabschlag für das Flurstück 1084 wg. fehlender vollständiger Besichtigung in Höhe von - 2.581 € angesetzt.

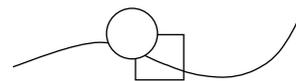
IV. Zusammenstellung

Flurstück 1075:

Bodenwert	=	316.540 €
Sachwert	=	550.780 €
Sicherheitsabschlag	= -	69.797 €

Flurstück 1084:

Bodenwert	=	8.840 €
Vergleichswert	=	16.215 €
Sicherheitsabschlag	= -	2.581 €



V. Verkehrswert

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

für **das bebaute Grundstück**
in **41462 Neuss - Weissenberg, Am Hohen Weg 12**

aufstehend mit einem freistehenden Wohnhaus

Amtsgericht: Neuss, Grundbuch Neuss, Blatt 6865, **Lfd. Nr.: 3**
Gemarkung: Neuss, Flur 53, **Flurstück 1075**, Größe 532 qm

Sachwert = 550.780 €
Sicherheitsabschlag = - 69.797 €

Summe = 480.983 €

Verkehrswert = 481.000 €

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

und für **das bebaute Grundstück**
in **41462 Neuss - Weissenberg, Am Hohen Weg**

aufstehend mit einer Garage

Amtsgericht: Neuss, Grundbuch Neuss, Blatt 6865, **Lfd. Nr.: 4**
Gemarkung: Neuss, Flur 53, **Flurstück 1084**, Größe 34 qm

Vergleichswert = 16.215 €
Sicherheitsabschlag = - 2.581 €

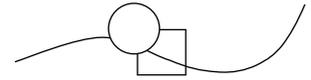
Summe = 13.634 €

Verkehrswert = 13.600 €

Verkehrswert gesamt = 494.600 €

Jens Rökendt

Dipl.-Ing. Architekt



Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

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

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

Meerbusch, den 27.09.2024

(Jens Rökendt)

digitale Version AG Neuss