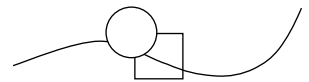


I N T E R N E T V E R S I O N

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

Jens Rökendf

Dipl.-Ing. Architekt



Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

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

Aktenzeichen des Amtsgericht 030 K 014/21

Gutachten G-04-22 bestehend aus 34 Seiten
zzgl. 09 Anlagen

6 - fach Papier für das Gericht
1 - fach digital für den Gutachter

zur **Verkehrswertermittlung** gem. § 194 BauGB
zum **Wertermittlungstichtag 15.03.2022**

für **das Grundstück**
in **41462 Neuss, Further Straße 54a**

aufstehend mit einem Wohn- und Geschäftshaus

Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Neuss, Blatt 10454, **Lfd. Nr. 4**

Kataster: Gemarkung Neuss, Flur 51, Flurstück 675
Größe 395 qm



Straßenansicht:

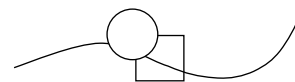
Verkehrswert = 646.000 €

Achtung: Es konnte für die Erstellung dieses Gutachtens eine Innenbesichtigung und rückwärtige Inaugenscheinnahme der auf dem Flurstück 675 aufstehenden Gebäude NICHT durchgeführt werden. Diese fehlende Innenbesichtigung und rückwärtige Inaugenscheinnahme der Gebäude wird bei der Verkehrswertermittlung mit einem Sicherheitsabschlag von - 35 % berücksichtigt.

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. Roekendf-Architektur .de
E - Mail Adresse: jr@Roekendf-Architektur .de

Seite: 1



INHALTSVERZEICHNIS:

Vorbemerkungen zur Wertermittlung

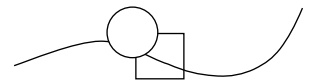
I.	Rechtliche Grundlagen / Literatur	Seite 03
II.	Objektspezifische Grundlagen	Seite 04
III.	Bewertungstechnische Grundlagen inkl. Hinweis.....	Seite 06

1.) ALLGEMEINE ANGABEN

I.	Auftraggeber.....	Seite 09
II.	Aufgabenstellung	Seite 09
III.	Grundbuchausweisung und Nutzungsart.....	Seite 10
IV.	Beschreibung Grundstück	Seite 11
V.	Beschreibung Gebäude	Seite 15

2.) BEWERTUNG

I.	Ortstermin	Seite 19
II.	Bewertungsgrundlagen	Seite 19
	Erschließungsbeiträge	
	Baulasten	
	Umweltinformationsgesetz	
	Baurecht	
	Denkmalschutz	
	Sanierungsgebiet	
	Wohnungsbindung	
III.	Bodenwert	Seite 24
IV.	Bewertung der baulichen Anlagen	Seite 27
	1. Sachwert	Seite 27
	2. Ertragswert	Seite 30
	3. Sonstiges	Seite 32
V.	Zusammenstellung	Seite 33
VI.	Verkehrswert	Seite 33

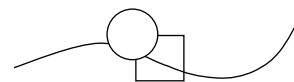


VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

I. Rechtliche Grundlagen / Literatur:

Angegebene Gesetzestexte und Fachliteratur in der jeweils aktuellen, gültigen Fassung.

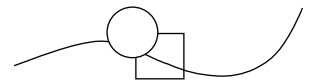
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung, BauNVO)
4. Statistisches Bundesamt (Meßzahlen für Bauleistungspreise und
Preisindizes für Bauwerke)
5. Bodenrichtwerte, gesammelt und veröffentlicht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



II. Objektspezifische Grundlagen:

Dem Sachverständigen lagen folgende objektspezifische Unterlagen vor:

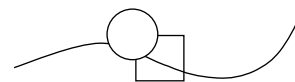
- Grundbuchauszug 10454 vom 04.01.2022 18 Seiten
- Fotodokumentation vom 15.03.2022 06 Seiten **Anlage 01**
- Flurkarte M 1:1000 vom 13.01.2022 01 Seite **Anlage 02**
- Auskunft - Erschließungskosten vom 31.03.2022 01 Seite **Anlage 03**
- Auskunft - Baulasten vom 16.02.2022 03 Seiten **Anlage 04**
- Auskunft - Altlasten vom 04.02.2022 03 Seiten **Anlage 05**
- Auskunft - Kanalkataster vom 03.02.2022 02 Seiten **Anlage 06**
- Auskunft - Wohnungsbindung vom 07.02.2022 01 Seite **Anlage 07**
- Auskunft - Grundwasserstand vom 17.05.2022
- Auskunft - Baurecht vom 17.05.2022
- Bauakteneinsicht vom 03.02.2022 33 Seiten **Anlage 08**
 - Auszug aus der Baugenehmigung
 - AZ. BG 0028-0/2015 vom 04.09.2015
 - Nutzungsänderung einer Teilfläche des bereits genehmigten Sportwettbüros in ein Café
 - Betroffene Flurstücke 675, 676, 737
 - Bauantragsformular
 - Statistikbogen
 - Anschreiben bzgl. Fehlen 2. Rettungsweg
 - Niederschrift über Dienstbesprechung Bauaufsichtsbehörden 2008
 - Baubeschreibung
 - Betriebsbeschreibung
 - Nutzflächenaufstellung
 - Stellplatznachweis
 - Kostenberechnung nach DIN 276
 - Anschreiben bzgl. Stellplatzablösung
 - Erklärung bzgl. Stellplatzablösung
 - Darstellung Stellplatzzone
 - Flurkarte
 - Grundriss Erdgeschoss
 - Schnitt AA
 - Ansicht Further Straße
 - Ansicht Josefstraße



Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

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

- Grundriss EG aus Baugenehmigung AZ.: 345/12 vom 12.11.2012
bzgl. Nutzungsänderung Einzelhandel in Sportwetten
 - Baugenehmigung
 - Formlose Baubeginnanzeige
 - Aufforderung Baubeginnanzeige auf amtlichem Vordruck einzureichen
-
- Auskunft – Sanierungsgebiet vom 05.08.2020 23 Seiten **Anlage 09**
 - * Informationen der Stadt Neuss
zum Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld
 - * Lageplan Darstellung Sanierungsgebiet
 - * Satzung über förmliche Festlegung
des Sanierungsgebietes
 - * Kurzbericht vorbereitende Untersuchungen
für das Bahnhofsumfeld Neuss



III. Bewertungstechnische Grundlagen inkl. wichtigem Hinweis:

1. 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.

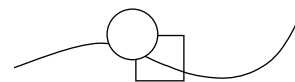
2. Soweit Erhebungen und untergeordnete Tätigkeiten durch Hilfskräfte des Sachverständigen ausgeführt wurden, hat der Sachverständige diese Tätigkeiten auf Richtigkeit, Plausibilität überprüft, nötigenfalls ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

3. 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.

4. 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.

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

6. 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. augen-



scheinlich - untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

7. Übliche Aufwendungen für eine Einzugsrenovierung werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
8. Die Anlagen dieses Gutachtens dienen ausschließlich der in diesem Gutachten durchgeführten Verkehrswertermittlung. Eine Vervielfältigung - auch auszugsweise - ist auf Grund von Urheberrechten NICHT gestattet. Gleiches gilt für das Gutachten.
9. Zubehör im Sinne der §§ 97,98 BGB wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

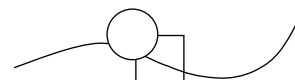
Hinweis:

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 Wertermittlungstichtag 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:

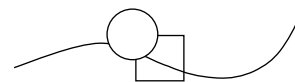
Es konnte für die Erstellung dieses Gutachtens eine Innenbesichtigung und rückwärtige Inaugenscheinnahme der auf dem Flurstück 675 aufstehenden Gebäude NICHT durchgeführt werden. Diese fehlende Innenbesichtigung und rückwärtige Inaugenscheinnahme der Gebäude wird bei der Verkehrswertermittlung mit einem Sicherheitsabschlag von - 35 % berücksichtigt.

Die Wertermittlung basiert ausschließlich auf den vorliegenden Unterlagen der Bauakteneinsicht und der im Ortstermin straßenseitig von außen in Augenschein genommenen Gebäudebereiche.

Es können seitens des Gutachters zum Wertermittlungsstichtag KEINE Angaben über die vorhandene Örtlichkeit der im Gebäude vorhandenen Einheiten gemacht werden.

Alle Informationen in diesem Gutachten basieren auf den vorliegenden Auskünften und den Unterlagen erhalten u.a. im Zuge der Bauakteneinsicht.

In der Örtlichkeit sind Abweichungen bzgl. der in diesem Gutachten genannten Informationen vorhanden. Die Verkehrswertermittlung in diesem Gutachten ist für das zu bewertende Flurstück 675 inkl. aufstehender Gebäude rein theoretischer Natur.



1.) ALLGEMEINE ANGABEN:

I. Auftraggeber:

Amtsgericht Neuss, Breite Straße 48, 41460 Neuss
Die Beauftragung erfolgte mit Schreiben vom 04.01.2022.

II. Aufgabenstellung:

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, den Verkehrswert festzustellen

für **das Grundstück**

in **41462 Neuss, Further Straße 54a**

aufstehend mit einem Wohn- und Geschäftshaus

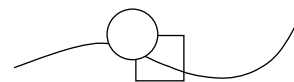
Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Neuss, Blatt 10454, **Lfd. Nr. 4**

Kataster: Gemarkung Neuss, Flur 51, Flurstück 675
Größe 395 qm

zum Zwecke der Zwangsversteigerung

zum **Bewertungsstichtag 15.03.2022**

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für o.g. Zweck gestattet. **Das Gutachten, weder als Ganzes noch in Teilen, darf NICHT als Exposee für einen freihändigen Verkauf von z.B. Eigentümer, Makler, Erwerber o.ä. verwendet werden.** Eine Zuwiderhandlung wird mit einer kostenpflichtigen Abmahnung geahndet. Wir haften nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz, und auch nur dem Auftraggeber gegenüber.



III. Grundbuchausweisung und Nutzungsart:

Gem. Grundbuchauszug sind folgende Infos ersichtlich:

Amtsgericht: Neuss, Grundbuch von: Neuss, Blatt: -10454-

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.: 4 Gemarkung: Neuss, Flur: 51, Flurstück: 675, Größe: 395 qm
Wirtschaftsart + Lage: Gebäude- und Freifläche, Further Straße 54a

Lfd. Nr.: 5 ...

Lfd. Nr.: 6 ...

Lfd. Nr.: 7 ...

Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd. Nr.: 6 Eigentümer des Grundstücks unter o.g. Lfd. Nr. 4
gem. Bestandsverzeichnis ist

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr.: 5 zu Lasten Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 4
Das Sanierungsverfahren (S191 Bahnhofsumfeld) ist
eingeleitet. Auf Grund Ersuchen vom 27.11.2019
(Umlegungsausschuss 2331-S191/61-vo)

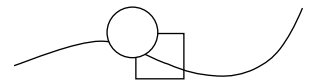
Lfd. Nr.: 6 zu Lasten Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 4
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Lfd. Nr.: 7 ...

Abteilung III:

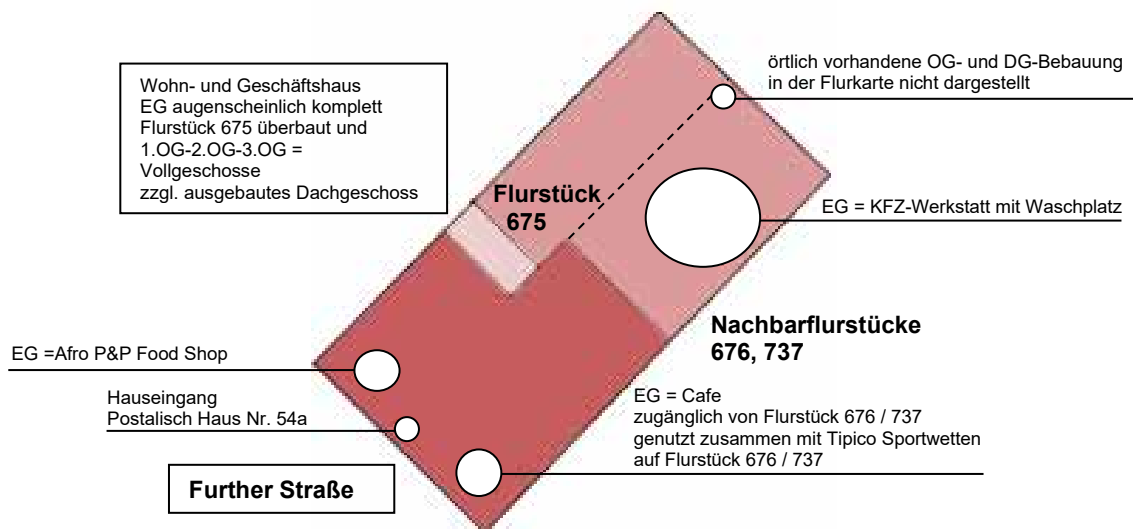
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Es sind Grundpfandrechte eingetragen.



IV. Beschreibung Grundstück:

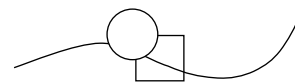
Das zu bewertende Grundstück liegt in NRW, Kreis Neuss, Stadt Neuss, Stadtteil Furth Süd (statistischer Bezirk 17), postalisch: Further Straße 54a.



Übersichtsskizze ohne Maßstab -eingenordet-



Luftbild ohne Maßstab
Quelle: timonline



MAKROLAGE:

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

Stadt Neuss:

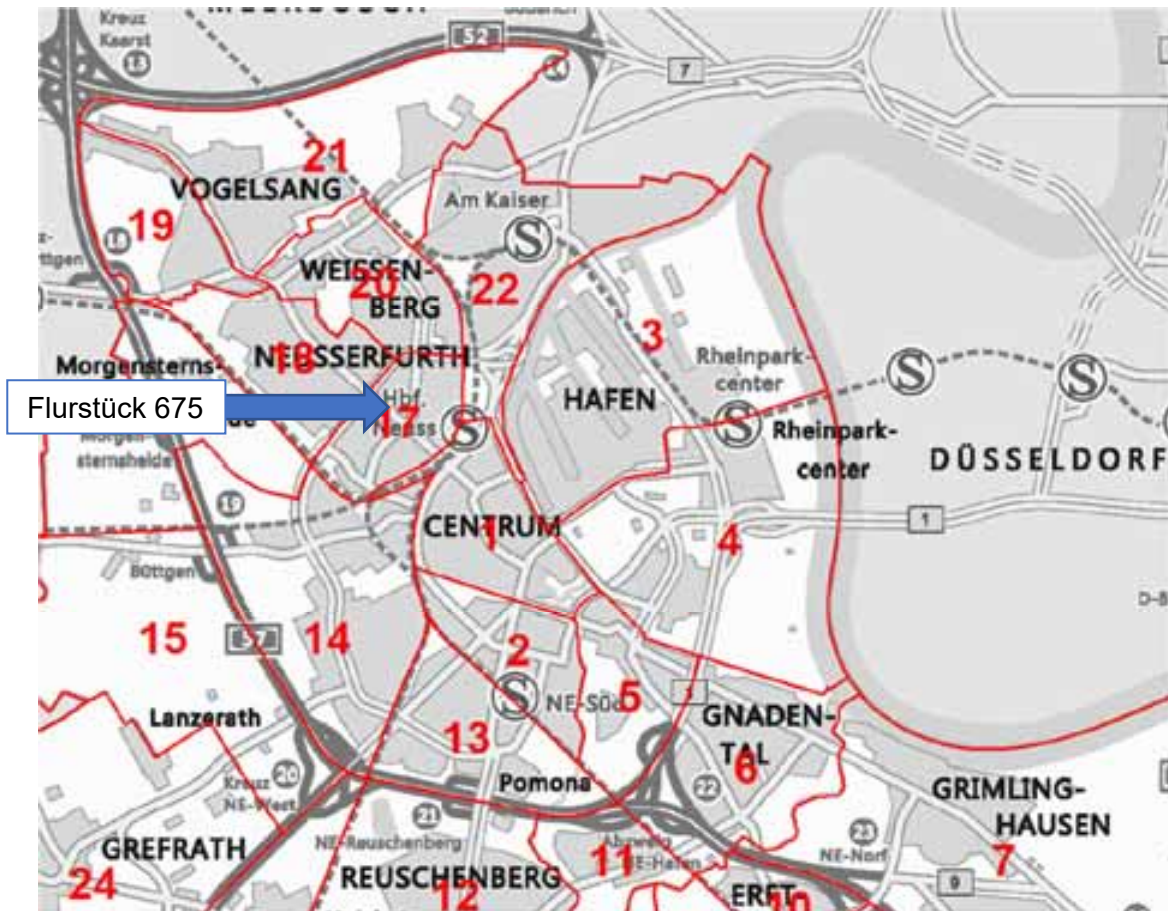
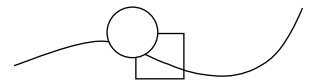
Neuss ist die größte Stadt des Rhein-Kreises Neuss. In der Landesplanung ist Neuss als Mittelzentrum eingestuft. Die Einwohnerzahl der Stadt Neuss beträgt ca. 155.000. Durch das Stadtgebiet von Neuss führt in nord-südlicher Richtung die A 57 (Köln-Nimwegen), die sich im Westen und Süden der Stadt mit der A 46 (AK Neuss-West und AK Neuss-Süd) 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. 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 Furth Süd:

Die Neusser Furth ist ein Stadtteil von Neuss und erstreckt sich nördlich vom Stadtkern, von diesem durch den Hauptbahnhof und dessen Gleisanlagen getrennt, bis zur Stadtgrenze nach Kaarst. Der Stadtteil Furth ist in drei Statistische Bezirke unterteilt:

Statistischer Bezirk Nr. 17 = Furth Süd
Statistischer Bezirk Nr. 18 = Furth Mitte
Statistischer Bezirk Nr. 19 = Furth nord

Die südliche Furth ist ein lebendiges, gewachsenes Quartier nördlich des Neusser Hauptbahnhofs. Dörfliche Strukturen etwa im denkmalgeschützten Kolpingviertel prägen dieses Viertel ebenso wie die gute innerstädtische Infrastruktur.



Statistische Bezirke Stadt Neuss

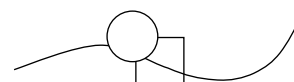
Quelle: Stadt Neuss GMB 2022

MIKROLAGE:

Das zu bewertende Flurstück befindet sich mittig in Furth Süd, nord-östlich der Further Straße in unmittelbarer Nähe des Kreisverkehrs Further Straße / Josefstraße - Wolberostraße. Es handelt sich um eine innerstädtische Lage mit vorwiegend in Reihe gebauten Wohn- und Geschäftshäusern (mehrgeschossig mit Satteldächern).

Anliegerstraße:

Die „Further Straße“ ist eine Hauptaussfallstraße von der Neusser Innenstadt gen Nord-Westen u.a. Richtung Kaarst. Es handelt sich um eine asphaltierte zweispurige Straße, seitlich mit Pkw-Längsparkern und beidseitig je einem Geh- / Radweg und durchgehender Straßenbeleuchtung. Im Bereich des zu bewertenden Flurstücks 675 beginnt sich die Straße mit einer Verkehrsinsel



aufzuweiten um dann in einen Kreisverkehr einzumünden. Die Erschließungsmedien Kanal (Trennsystem), Gas, Wasser, Strom, Telefon befinden sich in der Straße.

Flurstück 675:

Das zu untersuchende Flurstück 675, mit 395 qm Flächeninhalt, befindet sich nord-östlich der Further Straße und hat dementsprechend eine Nord-Ost-Ausrichtung. Das rechteckig geschnittene Flurstück 675 hat gem. tim-online ca. 14 m Straßenbreite und ca. 28,90 m Grundstückstiefe. Das Flurstück kann bzgl. seiner Topografie grundsätzlich als eben bezeichnet werden.

Es sind Immissionen auf Grund der gewerblichen Nachbarbebauung und Nachbarnutzung Flurstück 676, 737 vorhanden. Es sind des Weiteren innerstädtische Immissionen (u.a. Lärm) bedingt durch die Lage an der „Further Straße“ vorhanden.

Bebauung:

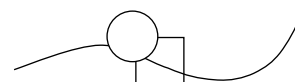
Das Grundstück ist augenscheinlich vollständig im Erdgeschoß bebaut (allseitig grenzständig) und im 1. bis 3. Obergeschoss zzgl. Dachgeschoß l-förmig entlang der Further Straße und der Süd-Ost-Seite des Flurstück 675 erstellt.

In der Flurkarte ist der Nord-östliche Schenkel des 1. – 3. OG inkl. Dachgeschoss nicht dargestellt und somit nicht eingemessen.

Sonstiges:

Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Der nächstgelegene Kanaldeckel vor dem Haus hat eine NN-Höhe von ca. +39,09 m ü. NN. Gem. Meßstelle 086553719 ist der höchste gemessene Grundwasserstand +33,38 m ü. NN. Dies ist eine Höhendifferenz zum Kanaldeckel von ca. 5,71 m, mit einer Schwankungsbreite von +/- 0,75 m.

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



V. Beschreibung Gebäude:

Genehmigungen / Unterlagen:

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

12.11.2012 Baugenehmigung AZ.: 345/12
Nutzungsänderung Einzelhandel in Sportwetten

Hinweis: Es wurde ein Erdgeschossgrundriss mit Baugenehmigungsstempel in der Akte gesichtet.

04.09.2015 Baugenehmigung AZ. BG 0028-0/2015
Nutzungsänderung einer Teilfläche
des bereits genehmigten Sportwettbüros in ein Cafe
betroffene Flurstücke 675, 676, 737

16.06.2015 Erklärung bzgl. Stellplatzablösung (2 Stpl.)

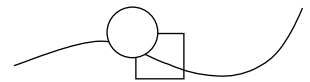
Hinweis: Es wurde der Baubeginn formlos angezeigt. Nach dem Schreiben der Stadt Neuss mit der Bitte den Baubeginn auf dem entsprechenden Formblatt mitzuteilen endet die Bauakte.

Hinweis: Für das auf dem zu bewertenden Flurstück 675 aufstehende Wohn- und Geschäftshaus konnten keine vollständigen Planunterlagen, Baugenehmigungen und keine Fertigstellungsbescheinigungen recherchiert werden. Die bauordnungsrechtliche Legitimität des gesamten Gebäudes ist nicht nachgewiesen.

ACHTUNG: In der Örtlichkeit ist die süd-östliche Längsseite des auf dem Flurstück 675 aufstehenden Gebäudes im Erdgeschoss zugänglich vom Nachbarflurstück 676 und 737.

Es sind drei Toröffnungen zur Freifläche der Nachbarflurstücke 676, 737 vorhanden. Diese werden als Zufahrt für eine KFZ-Werkstatt genutzt, welche sich augenscheinlich im EG des nord-östlichen Gebäudebereich (Flurstück 675) befindet.

Auf dem Nachbarflurstück 676 und 737 befindet sich im süd-westlichen Grundstücksbereich ein eingeschossiger Baukörper, der als Sportwettbüro genutzt wird. Dieser Baukörper hat Zugangsmöglichkeiten im EG zum Baukörper Flurstück 675 und nutzt dort eine Fläche ebenfalls für das Sportwettbüro. Die Fläche und das Gebäude Nachbarflurstück 676, 737 sind mit der Fläche und dem Gebäude Flurstück 675 verbunden und bilden



augenscheinlich eine wirtschaftliche Einheit mit unterschiedlichen Nutzungen.

Zudem hat die gesamte Fassade des Gebäudes aufstehend auf dem Flurstück 675 grenzständig zum Nachbarflurstück 676 Öffnungen. Hier ist der Brandschutz (konstruktiv und vorbeugend) zu beachten.

ACHTUNG: Eine zivil-rechtliche Absicherung (Grunddienstbarkeit) für diese vorgenannte gesamte Situation konnte der Gutachter nicht recherchieren.

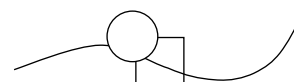
Öffentlich-rechtlich (Baulast) ist eine Absicherung vorhanden, indem eine Vereinigungsbaulast gem. §4 Absatz 2 BauO NRW (Baulast Band II, Baulastenblatt Nr. 4169) vorhanden ist. Bauordnungsrechtlich sind die Flurstücke 675, 676, 737 vereinigt und bilden baurechtlich eine untrennbare Einheit.

Gebäude:

Hinweis: Das auf dem Flurstück 675 aufstehende Gebäude konnte nur von der öffentlichen Verkehrsfläche Further Straße, Josefstraße bzw. Römerstraße von außen in Augenschein genommen werden. Auf Grund dieser Außenbesichtigung werden die nachfolgende Beschreibung und die Wertermittlung durchgeführt.

Das traufständig zur „Further Straße“ stehende Wohn- und Geschäftshaus besteht sichtbar aus einem Erdgeschoss (augenscheinlich gem. Luftbild und Erdgeschossplan, Bestandteil der Baugenehmigung AZ.: 0028-0/2015 vom 04.09.2015 komplett über der Fläche des Flurstücks 675 vorhanden) und 3 Obergeschossen (Vollgeschosse), sowie einem Dachgeschoss mit Gauben. Zum Innenhof hin ist das Dachgeschoss des langen Gebäudeschenkels als Vollgeschoss ausgebildet (Traufe entsprechend höher, ungleichschenklige Dachgeschossgeometrie). Ob das Gebäude unterkellert ist, konnte der Gutachter nicht recherchieren.

Das Gebäude hat augenscheinlich im Erdgeschoss die Außenabmessungen gem. in timonline ca. 14 m Straßenbreite und ca. 28,90 m Tiefe. In den Obergeschossen betragen die Außenabmessungen ca. 14 m Straßenbreite und ca. 28,90 m Tiefe sowie ca. 11 m Gebäudetiefe (Further Straße) und ca. 8,30 m Schenkeltiefe Josefstraße. Die Bruttogrundflächen für die Geschosse EG aufwärts bis einschl. DG werden gem. Sachwertrichtlinie basierend auf der Messung in timonline wie folgt theoretisch zusammengestellt:



EG	=	ca. 14,00 m * ca. 28,90 m	= ca. 404,60 qm
1.OG	=	ca. 14,00 m * ca. 11,00 m	
	+	ca. 8,30 m * ca. 17,90 m	= ca. 302,57 qm
2.OG	=	ca. 14,00 m * ca. 11,00 m	
	+	ca. 8,30 m * ca. 17,90 m	= ca. 302,57 qm
3.OG	=	ca. 14,00 m * ca. 11,00 m	
	+	ca. 8,30 m * ca. 17,90 m	= ca. 302,57 qm
DG	=	ca. 14,00 m * ca. 11,00 m	
	+	ca. 8,30 m * ca. 17,90 m	= ca. 302,57 qm

EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, DG			gesamt ca. 1.614,88 qm
			gerundet ca. 1.615 qm BGF

Die Wohn-Nutzflächen werden basierend auf den theoretisch zusammengestellten Bruttogrundflächen nachfolgend mit Hilfe von Faktoren theoretisch und hilfsweise für die nachfolgende Wertermittlung errechnet. Die Faktoren beschreiben das Verhältnis der Konstruktionsfläche / bzw. Nettofläche zur Bruttogrundfläche und sind Werte entsprechend von Auswertungen verschiedener Flächenzusammenstellungen vergleichbarer Objekte.

EG	=	ca. 404,60 qm * 0,80	= ca. 323,68 qm
1.OG	=	ca. 302,57 qm * 0,80	= ca. 242,06 qm
2.OG	=	ca. 302,57 qm * 0,80	= ca. 242,06 qm
3.OG	=	ca. 302,57 qm * 0,80	= ca. 242,06 qm
DG	=	ca. 302,57 qm * 0,75	= ca. 226,93 qm

EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, DG			= ca. 1.276,79 qm
			gerundet ca. 1.277 qm W-NFL

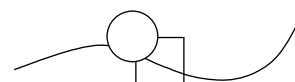
Hinweis: Es wurde kein Aufmaß erstellt. In der Örtlichkeit treten Abweichungen auf.

Hinweis: Die örtliche Grundrissaufteilung des auf dem Flurstück 675 aufstehenden Gebäudes ist dem Gutachter nicht bekannt.

Nutzung zum Wertermittlungstichtag:

Folgende Nutzungen sind augenscheinlich örtlich im Wohn- und Geschäftshaus aufstehend Flurstück 675 vorhanden:

Erdgeschoss = Further Straße 54a links vom Treppenhauseingang



Further Straße / Ecke Josefstraße Zugang über
eingeschossiger Baukörper Flurstück 676, 737

Zugang / Zufahrt über Josefstraße Flurstück 676, 737

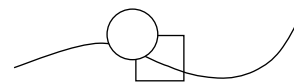
In den Obergeschossen und dem Dachgeschoss befinden sich augenscheinlich Wohnungen. Wieviel Wohnungen vorhanden sind und wer diese Wohnungen nutzt, konnte der Gutachter nicht recherchieren.

Miet- und oder Pachtverträge konnte der Gutachter nicht recherchieren.

Baubeschreibung:

- mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, grenzständig errichtet
- augenscheinlich Grundstücksfläche im Erdgeschoss komplett überbaut
- Unterkellerung unbekannt
- augenscheinlich massive Bauweise
- Art der Decken und Treppen unbekannt
- Stahlbetonbalkone als Loggien ausgebildet mit Stahlgeländern
- geputzte Aussenfassade
- Walmdach mit Ziegeleindeckung
- Dachkonstruktion unbekannt
- Flachdachgauben beschiefert (tlw. mit Kunstschiefer)
- Kaminköpfe mit Kunstschiefer bekleidet
- Zinkrinnen und -fallrohre
- Flachdach im Innenhof über Erdgeschoss
- Flachdachkonstruktion, -eindichtung unbekannt
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Haustechnik unbekannt
- Innenausbau unbekannt

Auf Grund der Gebäudestruktur und -typologie, sowie den außen an der Fassade entlang geführten Leitungen ist erkennbar, dass es sich um ein einfaches Gebäude mit augenscheinlich sehr einfacher Ausstattung handelt. Es sind in naher Zukunft grundlegende energetische und auf Grund der Nutzererwartungen marktgängige Sanierungen durchzuführen.



2.) BEWERTUNG:

I. Ortstermin:

Ein Ortstermin wurde durchgeführt am 15.03.2022, beginnend um 15,00 Uhr. Alle Verfahrensbeteiligten wurden rechtzeitig über den Ortstermin informiert.

Teilnehmer waren:

➤ Herr Rökendt, Gutachter

Es konnte das Wohn- und Geschäftshaus ausschließlich von der öffentlichen Verkehrsfläche Further Straße, Josefstraße und Römerstraße in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung und hofseitige Besichtigung des Gebäudes aufstehend auf dem Flurstück 675 war NICHT möglich. Diese fehlende Innenbesichtigung und rückwärtige Inaugenscheinnahme der Gebäude wird bei der Verkehrswertermittlung mit einem Sicherheitsabschlag von - 35 % berücksichtigt.

II. Bewertungsgrundlagen:

Erschließungsbeiträge:

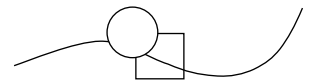
Gem. Erschließungskostenbescheinigung sind zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungsbeiträge zu zahlen. Das Flurstück 675 wird erschließungsbeitragsfrei gewertet. Es wird auf den Originaltext der Bescheinigung verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Baulasten:

Gem. erhaltener Auskunft existiert eine Baulast zu Lasten des Flurstücks 675. Ob zu Gunsten des Flurstücks Baulasten vorhanden sind, wurde dem Gutachter seitens der auskunftsgebenden Stelle nicht mitgeteilt. Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Band II, Baulastenblatt 4169, eingetragen am 28.12.2009

Vereinigung von Grundstücken „Vereinigungsbaulast“ gemäß §4 Absatz 2 BauO NRW. Es bilden baurechtlich eine untrennbare Einheit das Flurstück 675, 676, 737.

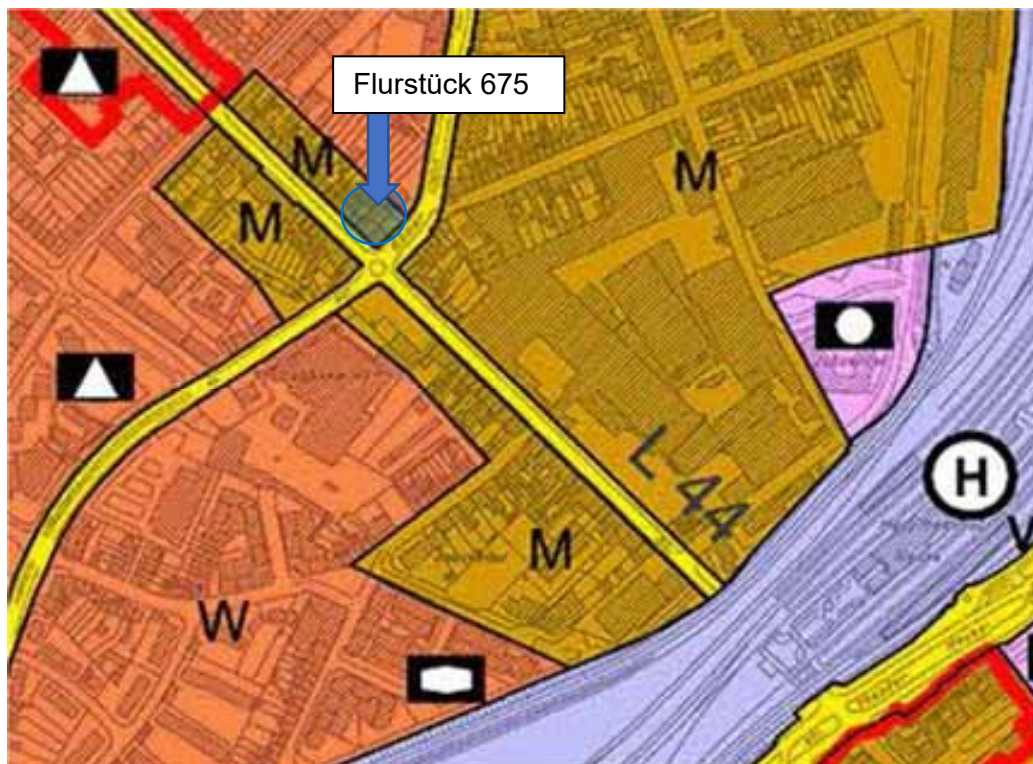


Umweltinformationsgesetz:

Gem. erhaltener Auskunft ist das zu bewertende Flurstück 675 nicht im Kataster über Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen erfasst. Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Baurecht:

Das zu bewertende Flurstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neuss als gemischte Baufläche (§1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) ausgewiesen.

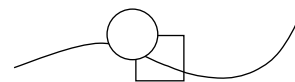


Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Neuss

Das Planungsrecht wird für das zu bewertenden Flurstück 675 gem. §34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ beurteilt.

Denkmalschutz

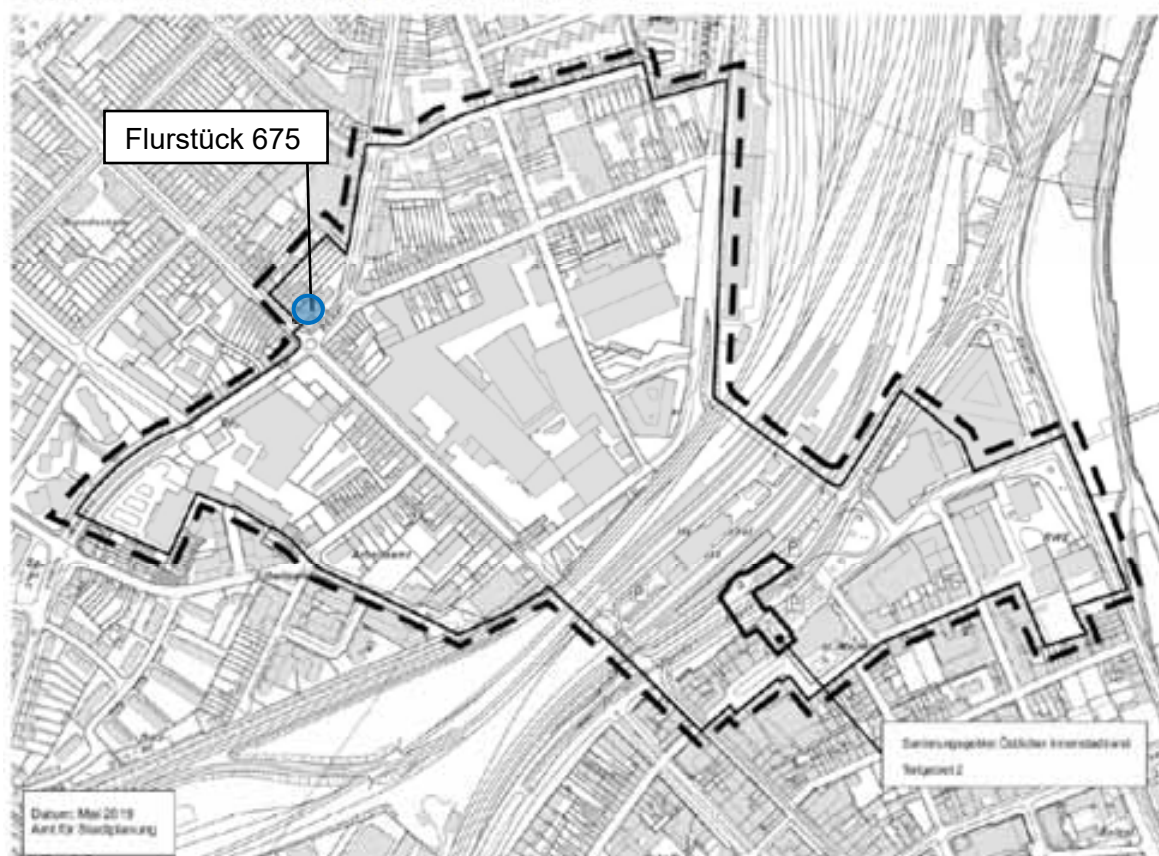
Die auf dem Flurstück 675 aufstehenden Gebäude unterliegen nicht dem Denkmalschutz.



Sanierungsgebiet:

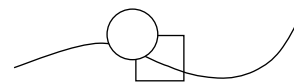
Auf Grund Ersuchen vom 27.11.2019 (Stadt Neuss, Umlegungsausschuss, 2331-S191/101-vo) ist ein Sanierungsverfahren eingeleitet, betreffend das Bahnhofsumfeld insbesondere nördlich und tlw. südlich des Hauptbahnhofes in der Neusser Innenstadt (S191 Bahnhofsumfeld).

Lageplan des Sanierungsgebietes Bahnhofsumfeld



Basierend auf im Jahre 2018 durchgeführte Untersuchungen, sind in dem betroffenen Bereich des Bahnhofsumfeldes städtebauliche Missstände festgestellt worden. Um diesen Bereich in seiner Funktion, Struktur und Gestalt zu erhalten, zu erneuern und weiterzuentwickeln ist das Sanierungsverfahren eingeleitet worden.

Nachfolgend wird aus dem Informationsblatt der Stadt Neuss (als Anlage diesem Gutachten beigelegt) zitiert:



Zitatanfang:

Sind Sanierungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken vorgesehen?

Die geplanten Bau- und Ordnungsmaßnahmen beschränken sich vor allem auf öffentliche Flächen. Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken, z.B. die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Neu- oder Ersatzbauten oder die Verlagerung und Änderung von Betrieben, bleiben den Eigentümern überlassen. Niemand wird zu Veränderungen an seinem Anwesen gedrängt oder verpflichtet!

Es liegt im ausdrücklichen Interesse der Stadt Neuss, dass private Eigentümer an der Umsetzung der Sanierungsziele mitwirken. Plant ein Grundstückseigentümer bauliche Veränderungen, sollen diese nach Möglichkeit unterstützt und gemeinsame Lösungen gefunden werden.

Das ISEK Bahnhofsumfeld enthält für einzelne private Grundstücke, deren Entwicklung von besonderem städtebaulichem Interesse ist, erste bauliche Ideen und Nutzungsvorschläge. Diese werden als Grundlage für weitere Abstimmungen betrachtet, haben als Ziele jedoch keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus den Darstellungen des Maßnahmenplans und den Maßnahmenbeschreibungen kann weder ein Baurecht noch ein Baugebot abgeleitet werden.

Welche Vorteile hat ein Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet?

Nach den §§ 7h, 10f und § 11a des Einkommenssteuergesetzes (EStG) können bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie der Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet erhöht steuerlich abgesetzt werden. Hierzu ist allerdings eine Vereinbarung mit der Stadt erforderlich, die vor Beginn der Maßnahme geschlossen werden muss.

Wenn Sie eine Maßnahme im Sanierungsgebiet planen, setzen Sie sich bitte rechtzeitig mit dem Amt für Stadtplanung in Verbindung! Bereits vorgenommene oder begonnene Maßnahmen können nicht nachträglich gefördert werden. Ferner empfehlen wir Ihnen, einen Steuerberater oder Ihr zuständiges Finanzamt zu konsultieren

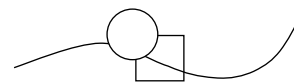
Kommen durch die städtebauliche Sanierung Kosten auf mich zu?

Das Sanierungsverfahren im Bahnhofsumfeld wird im so genannten vereinfachten Verfahren gem. §142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Für die privaten Grundstückseigentümer bedeutet dies, dass nach Abschluss des Sanierungsverfahrens keine Ausgleichsbeiträge im Sinne des § 154 BauGB erhoben werden.

Was bedeutet der Eintrag eines Sanierungsvermerks?

Die Stadt Neuss teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit, damit Grundbuchamt und alle interessierten Personen Kenntnis davon erhalten, dass im Bahnhofsumfeld eine Sanierung durchgeführt wird und die Bestimmungen der §§ 144/145 BauGB zu beachten sind.

Das Grundbuchamt trägt daraufhin in das Grundbuch der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke einen Sanierungsvermerk ein. Dieser hat lediglich hinweisenden Charakter und belastet das Grundstück nicht. Er wird nach Abschluss der Sanierung wieder gelöscht ohne dass dem Eigentümer Kosten entstehen.



Welche sanierungsrechtlichen Vorgaben sind zu beachten?

1. Auskunftspflicht gem. § 138 BauGB: Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Berechtigte (auch deren Beauftragte) gegenüber der Stadt Neuss Auskunftspflicht. Das heißt, sie müssen der Stadtverwaltung alle Auskünfte erteilen, die für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung benötigt werden. Dabei werden alle personenbezogenen Daten vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz.

Genehmigungspflicht gem. §§ 144/145 BauGB

Um die mit dem Erlass der Sanierungssatzung verfolgten Ziele umsetzen zu können und um auszuschließen, dass private Vorhaben den von der Gemeinde geplanten Maßnahmen zuwider laufen, besteht im Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld eine sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht. Zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben gemäß § 144 Abs. 1 und 2 BauGB gehören:

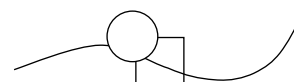
- die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die einer bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen oder die bei der Baugenehmigungsbehörde angezeigt werden müssen,
- die Beseitigung baulicher Anlagen (Abbruchmaßnahmen),
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht baugenehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind,
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder eines Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, z.B. Miet- oder Pachtverträge,
- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
- die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, z.B. Grunddienstbarkeiten, dingliche Vorkaufsrechte, Nießbrauchsrechte, Dauerwohn- oder Nutzungsrechte nach Wohneigentumsgesetz, Hypotheken, Grundschulden,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- die Teilung eines Grundstücks.

Die Pflicht zur Einholung weiterer Genehmigungen nach gültigem Recht (z.B. Baugenehmigung, denkmalschutzrechtliche Genehmigung) bleibt von dieser Regelung unberührt!

Wer erteilt die Sanierungsgenehmigung und unter welcher Maßgabe?

Über den Antrag auf Sanierungsgenehmigung entscheidet die Stadt Neuss. Die Genehmigung darf gemäß § 145 Abs. 2 BauGB nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich macht, wesentlich erschwert oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

Zitatende



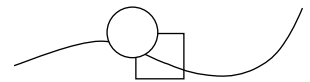
Wohnungsbindung:

Gem. Auskunft unterliegt das zu bewertende Objekt, aufstehend auf dem Flurstück 675, keiner Wohnungsbindung. Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

III. 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 den bestehenden Richtlinien und Verordnungen 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 gem. Auskunft des Gutachterausschusses:

Gemeinde	Neuss
Gemarkungsname	Neuss
Ortsteil	Furth-Süd
Bodenrichtwertnummer	217002
Bodenrichtwert	<u>560 €/m² (Mehrgeschossig)</u>
Stichtag Bodenrichtwert	<u>01.01.2022</u>
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach dem Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	III-IV
Geschossflächenzahl	1,4
Bemerkung	Further Straße, Josefstraße
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Anwendungshinweise	Link



Zu berücksichtigen sind die örtlichen Fachinformationen u.a.:

Bei Abweichungen von der Geschossflächenzahl (GFZ) des Bodenrichtwertgrundstücks erfolgt eine Anpassung für **Grundstücke in Wohn- und Mischgebieten** nach folgender Tabelle:

GFZ Bewertungsgrundstück	GFZ Bodenrichtwert				
	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8
0,6	0,83	0,74			
0,8	0,92	0,84	0,75		
1,0	1,00	0,92	0,85	0,76	
1,2	1,07	1,00	0,93	0,85	0,77
1,4	1,13	1,07	1,00	0,92	0,86
1,6	1,19	1,14	1,07	1,00	0,93
1,8		1,20	1,14	1,07	1,00
2,0			1,20	1,14	1,07
2,2				1,20	1,13
2,4				1,25	1,19
2,6					1,25

Der Bodenrichtwert von 560 €/qm relativiert sich bezogen auf das zu bewertende Flurstück:

Flurstück 675:

Geschossflächenzahl:

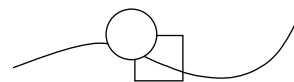
Grundsätzlich ist gem. ImmoWertV der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ohne Aufbauten zu ermitteln. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss Stadt Neuss sind die o.g. Koeffizienten ermittelt worden für die Bewertungsgrundstücke unter Berücksichtigung der planungsrechtlich möglichen GFZ und NICHT gem. der örtlich vorhandenen Gebäude. Dies ist auch nach Überzeugung des Gutachters der richtige Ansatz.

Die vom Gutachter dementsprechend angesetzte wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) des zu bewertenden Flurstücks 675 beträgt ca.:

$$14 \text{ m} * 11 \text{ m} = 154 \text{ qm} * 4 \text{ Geschosse} = 616 \text{ qm BGF} = 616 \text{ qm} / 395 \text{ qm} = \mathbf{1,56}$$

Hinweis: Bei alleiniger planungsrechtlicher Betrachtung des Flurstücks 675 ist ausschliesslich eine straßenseitige Zeilenbebauung mit ca. 14 m Breite und ca. 11 m Tiefe über 4 Geschosse möglich.

Es wird ein Umrechnungskoeffizient von 1,06 angesetzt.



Grundstücksausrichtung:

Das zu bewertende Flurstück 675 hat eine Nord-Ost-Ausrichtung im Gegensatz zur reinen West-Ost-Ausrichtung des Bodenrichtwertgrundstücks. Gem. nachfolgender Tabelle ist ein entsprechender Abschlag zu berücksichtigen:

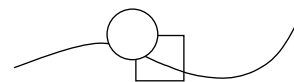
Nord	Ausrichtung	= - 10 %
Nord-Ost	Ausrichtung	= - 5 %
Ost	Ausrichtung	= 0 %
Süd-Ost	Ausrichtung	= + 5 %
Süd	Ausrichtung	= + 10 %
Süd-West	Ausrichtung	= + 5 %
West	Ausrichtung	= 0 %
Nord-West	Ausrichtung	= - 5 %

Es wird Abschlag von - 5 % bzw. der Faktor 0,95 angesetzt.

Flurstück 675 Bodenwert

Daraus folgt ein Bodenwert für das Flurstück 675 von:

$$560 \text{ €/qm} * 1,06 * 0,95 = 564 \text{ €/qm} * 395 \text{ qm} = \text{gerundet } \underline{\underline{222.780 \text{ €}}}$$



IV. BEWERTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1. SACHWERT:

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?"

Der Sachwert wird wie folgt ermittelt:

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.

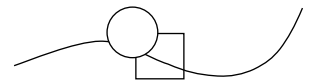
Objektspezifische Grunddaten für das Sachwertverfahren:

Bruttogrundfläche:

Es werden für das Wohn- und Geschäftshaus die Bruttogrundfläche im EG, 1.-3.OG und DG gesamt gem. Sachwertrichtlinie mit ca. 1.615 qm angesetzt.

Baukosten:

Die Baukosten je qm BGF werden für das Wohn- und Geschäftshaus in Anlehnung an die NHK's 2010 zu Grunde gelegt mit Typ 5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung (gewerblicher Teil kleiner 25 %).



5 Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken/Geschäftshäuser⁷

		Standardstufe		
		3	4	5
5.1	Wohnhäuser mit Mischnutzung ^{8, 9, 10}	860	1 085	1 375
5.2	Banken und Geschäftshäuser mit Wohnungen ¹¹	890	1 375	1 720
5.3	Banken und Geschäftshäuser ohne Wohnungen	930	1 520	1 900

⁷ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart	5.1	18 %
Gebäudeart	5.2 – 5.3	22 %

⁸ Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße

ca. 35 m ² WF/WE	= 1,10
ca. 50 m ² WF/WE	= 1,00
ca. 135 m ² WF/WE	= 0,85

⁹ Korrekturfaktoren für die Grundrissart

Einspänner	= 1,05
Zweispänner	= 1,00
Dreispänner	= 0,97
Vierspänner	= 0,95

¹⁰ Wohnhäuser mit Mischnutzung sind Gebäude mit überwiegend Wohnnutzung und einem geringen gewerblichen Anteil. Anteil der Wohnfläche ca. 75 %. Bei deutlich abweichenden Nutzungsanteilen ist eine Ermittlung durch Gebäudemix sinnvoll.

¹¹ Geschäftshäuser sind Gebäude mit überwiegend gewerblicher Nutzung und einem geringen Wohnanteil. Anteil der Wohnfläche ca. 20 bis 25 %.

Ist wird der Baukostenwert von 860 €/qm angesetzt, entsprechend der Standardstufe 3 (Tabelle 2 der Sachwertrichtlinie). Die v.g. Baukosten basieren auf dem Jahr 2010 und müssen somit zum Wertermittlungsstichtag angepasst werden. Dies geschieht über den Baukostenindex, 2015 = 100 %.

$$\begin{aligned} 860 \text{ €/qm} &= \text{Feb./2010} = 89,30\% \text{ Baukostenindex} \\ 1.330 \text{ €/qm} &= \text{Feb./2022} = 138,10\% \text{ Baukostenindex} \end{aligned}$$

Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:

Es wird nun die Gesamtnutzungsdauer für das Wohn- und Geschäftshaus mit 80 Jahren angesetzt.

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021

2819

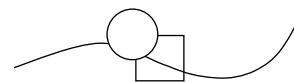
Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre

Gem. der äußeren Inaugenscheinnahme wird das theoretische Baujahr auf das Jahr 1970 geschätzt. Die theoretische Gebäudealter beträgt somit 2022 – 1970 = 52 Jahre, die Restnutzungsdauer entsprechend 80 – 52 = 28 Jahre



lineare Wertminderung:

Die lineare Wertminderung wird errechnet basierend auf folgender Formel:

$$\begin{aligned} \text{Wertminderung} &= \text{Gebäudealter} / \text{Gebäudelebensdauer} * 100\% \\ \text{Wertminderung} &= 52 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} * 100\% \text{ Wohnhaus} \\ \text{Wertminderung} &= - 65,00 \% \end{aligned}$$

Gebäudewert Außenanlagen / Sonstige Anlagen:

• Freifläche vom Gebäudewert pauschaliert	=	0 %
• Ver- und Entsorgungsanschlüsse pauschaliert	=	3.000 €
• Zeitwert Gauben	=	30.000 €

	Summe =	33.000 €

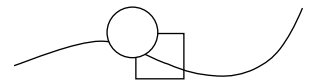
Sachwertermittlung:

Wohnhaus	BGF in qm:	1.615	1.330 €	2.147.950 €
Baukosten:				2.147.950 €
Wertermittlungsstichtag		2022		
Gebäudealter in Jahren		52		
lineare Wertminderung		-65,00%		-1.396.168 €
Gebäudewert Wohnhaus:				751.783 €
Zeitwert sonstige Anlagen:				
Außenanlagen			0%	0 €
Sonstige Anlagen				33.000 €
Summe Zeitwert sonstiger Anlagen:				33.000 €
vorläufiger Gebäudesachwert GSW:				784.783 €

Sachwertfaktor:

Für diese Gebäudekategorie stehen keine Sachwertfaktoren zur Verfügung. Es wird daher der Faktor 1,0 angesetzt.

vorläufiger Gebäudesachwert GSW:		784.783 €
Bodenwert:		222.780 €
Sachwert Zwischenwert:		1.007.563 €
Sachwertfaktor	1,00	1.007.563 €
Sachwert vorläufig:		1.007.563 €
Abschlag vom GSW		
wg. fehlender vollständiger Besichtigung	-35,00%	-274.674 €
Sachwert		732.889 €



2. ERTRAGSWERT

Der Ertragswert wird wie folgt ermittelt:

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

Objektspezifische Grunddaten für das Ertragswertverfahren:

vermietbare Fläche und marktüblich erzielbare Miete:

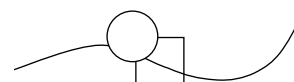
Als marktüblich theoretisch vermietbare Fläche wird die Wohnfläche im 1.OG bis DG einschl. angesetzt mit geschätzt 953 qm und die Nutzfläche im EG mit geschätzt 324 qm, wobei die Nutzfläche in einen vorderen straßenseitigen Bereich und einen hinteren Bereich unterteilt wird:

NFL straßenseitig ca. 324 qm * 25 % = ca. 81 qm
NFL rückseitig ca. 324 qm * 75 % = ca. 243 qm

Die marktüblich erzielbare Miete für die Liegenschaft wird basierend auf den Auswertungen von Mietverträgen des Gutachters vergleichbarer Objekte theoretisch zu Grunde gelegt.

Verwaltungskosten / Instandhaltungskosten / Mietausfallwagnis:

In Ermangelung der exakten örtlich vorhandenen qm und Anzahl der Einheiten werden die Bewirtschaftungskosten vom Gutachter pauschal geschätzt mit 25 % des Rohertrages.



Liegenschaftszins:

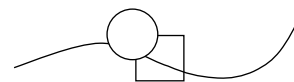
Der Liegenschaftszins wird gem. Grundstücksmarktbericht der Stadt Neuss angesetzt mit einem Mittelwert für gemischt genutzte Grundstücke von gerundet 3,5 %.

Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:

In Anlehnung an das Sachwertverfahren wird die Restnutzungsdauer für das Wohnhaus mit 28 Jahren angesetzt.

Ertragswertermittlung:

ansetzbare nachhaltig	Mietzins	Mietzins	Mietzins
81 qm NFL strassens	7,50 €	607,50 €	7.290 €
243 qm NFL rückseitig	1,00 €	243,00 €	2.916 €
953 qm WFL	7,00 €	6.671,00 €	80.052 €
marktüblich erzielbar		7.521,50 €	90.258 €
Summe Rohertrag:			90.258 €
Bewirtschaftungskosten		25,00%	22.565 €
Summe Bewirtschaftungskosten:			22.565 €
Rohertrag			90.258 €
Bewirtschaftungskosten			22.565 €
Summe Reinertrag:			67.694 €
Bodenwert		222.780 €	
Liegenschaftszins		3,50%	
anteiliger Bodenwert verzinst			7.797 €
Gebäudeertrag:			59.896 €
Restnutzungsdauer in Jahren		28	
Liegenschaftszins		3,50%	
Verfielfältiger		17,670	
Gebäudeertragswert (GEW):			1.058.366 €
anteiliger Bodenwert:			222.780 €
Ertragswert vorläufig:			1.281.146 €
Abschlag vom GEW			
wg. fehlender vollständiger Besichtigung		-35,00%	-370.428 €
Ertragswert			910.718 €



3. SONSTIGES

Es sind weitere wertrelevante Punkte zu berücksichtigen:

Baulastenblatt 4169

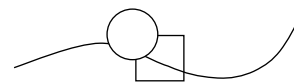
Es ist eine Vereinigungsbaulast, gem. Band II, Baulastenblatt 4169, eingetragen am 28.12.2009 vorhanden. Es bilden baurechtlich eine untrennbare Einheit das Flurstück 675, 676, 737. Diese Baulast ist zum einen positiv für das Flurstück 675 zu werten, da es die Flächen der Flurstücke 676 und 737 bauordnungsrechtlich mitbenutzen kann. Jedoch ist dies anders herum auch möglich, d.h. Flurstück 676 und 737 können bauordnungsrechtlich das Flurstück 675 mitbenutzen. Aus diesem Grunde wird diese Baulast wertneutral gewertet.

Wirtschaftliche Einheit

Die Gebäude aufstehend auf den Flurstücken 675 und 676 sowie 737 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Die Freiflächen der beiden Flurstücke 676 und 737 dienen u.a. auch dem Zugang im Erdgeschoss des rückwärtigen Bereiches Gebäude Flurstück 675. Zudem befinden sich Öffnungen in der Grenzständigen Außenwand des Wohn- und Geschäftshauses Flurstück 675 zu Flurstück 676. Über diese gesamten örtlich vorhandenen Situationen gibt es keine zivil-rechtliche Vereinbarung bzw. Absicherung (Grunddienstbarkeit). Zudem kann die örtlich vorhandene bauliche Situation nicht vollumfänglich als bauordnungsrechtlich legitimiert nachgewiesen werden. Dies wird werttechnisch berücksichtigt in der Form, als würde ein potentieller Kaufinteressent dies bei seinen Kaufpreisüberlegungen kalkulatorisch berücksichtigen. Der Gutachter setzt hierfür einen sachverständig geschätzten Wert von pauschaliert 20 % des Gebäudeertragswertes an. Es muss neben dem Schließen der Öffnungen berücksichtigt werden, dass dann diese Seite des Gebäudes nur noch eingeschränkt nutzbar ist. Der Gutachter setzt demnach an $1.058.366 \text{ € Gebäudeertragswert} \cdot 25 \% = 264.592 \text{ €}$. Es wird eine Wertminderung von 264.592 € angesetzt.

Grundbuch Abt. II lfd. 5 „Sanierungsverfahren“

Der Eintrag in Abt. II lfd. Nr. 5 „Sanierungsverfahren“ hat für das zu bewertende Flurstück 675 keinen werttechnischen Einfluss. Diese Eintragung hat lediglich hinweisenden Charakter. Der Wert dieser Eintragung wird mit 0 € angesetzt.



V. ZUSAMMENSTELLUNG

Nachfolgende Werte werden auf glatte Euro Beträge gerundet:

Flurstück 675

Bodenwert	=	222.780 €
Sachwert	=	732.889 €
Ertragswert	=	910.718 €
Baulastenblatt 4169	=	0 €
Wirtschaftliche Einheit	= -	264.592 €
Sanierungsverfahren	=	0 €

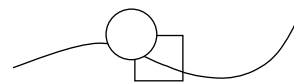
Es handelt sich hier bei dem Flurstück 675 um ein Grundstück mit einem aufstehenden Wohn- und Geschäftsgebäude, welches auf dem freien Immobilienmarkt ausschließlich unter Renditeaspekten betrachtet wird. Aus diesem Grunde wird der Verkehrswert vom Ertragswert abgeleitet unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale.

VI. VERKEHRSWERT

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

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

für	das Grundstück
in	41462 Neuss, Further Straße 54a
aufstehend	mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Grundbuch:	Amtsgericht Neuss
	Grundbuch Neuss, Blatt 10454, Lfd. Nr. 4
Kataster:	Gemarkung Neuss, Flur 51, Flurstück 675
	Größe 395 qm



Ertragswert	=	910.718 €
Baulastenblatt 4169	=	0 €
Wirtschaftliche Einheit	= -	264.592 €
Sanierungsverfahren	=	0 €
Summe	=	646.126 €
Verkehrswert	=	646.000 €

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

-. -

Meerbusch, den 21.05.2022

(Jens Rökendt)