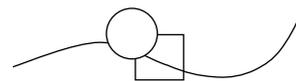


# I N T E R N E T V E R S I O N

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 Rökendt

Dipl.-Ing. Architekt



Josef - Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

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

## Aktenzeichen des Amtsgericht 030 K 021/22

**Gutachten G-09-23** bestehend aus 41 Seiten  
zzgl. 10 Anlagen

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

zur **Verkehrswertermittlung** gem. § 194 BauGB  
zum **Wertermittlungstichtag 25.05.2023**

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

aufstehend **mit einem Teil eines Pavillions**

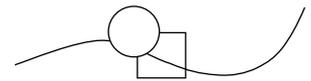
Grundbuch: Amtsgericht Neuss  
Grundbuch Neuss, Blatt 20465, **Lfd. Nr. 1**

Kataster: Gemarkung Neuss, Flur 51, **Flurstück 737**  
Größe 186 qm



Straßenansicht:

-----  
**Verkehrswert = 160.000 €**  
-----



und für  
in

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

aufstehend

**mit einem Teil eines Pavillions**

Grundbuch:

Amtsgericht Neuss

Kataster:

Grundbuch Neuss, Blatt 20465, **Lfd. Nr. 2**

Gemarkung Neuss, Flur 51, **Flurstück 676**

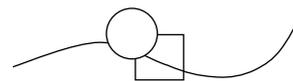
Größe 113 qm



Straßenansicht:

-----  
**Verkehrswert = 91.000 €**  
-----

**Verkehrswert = 251.000 € gesamt**  
-----



**INHALTSVERZEICHNIS:**

**Vorbemerkungen zur Wertermittlung**

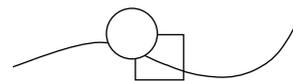
I. Rechtliche Grundlagen / Literatur ..... Seite 04  
II. Objektspezifische Grundlagen ..... Seite 05  
III. Bewertungstechnische Grundlagen inkl. Hinweis..... Seite 09

**1.) ALLGEMEINE ANGABEN**

I. Auftraggeber..... Seite 11  
II. Aufgabenstellung ..... Seite 11  
III. Grundbuchausweisung und Nutzungsart..... Seite 12  
IV. Beschreibung Grundstück ..... Seite 13  
V. Beschreibung Gebäude ..... Seite 17

**2.) BEWERTUNG**

I. Ortstermin ..... Seite 24  
II. Bewertungsgrundlagen ..... Seite 24  
Erschließungsbeiträge  
Baulasten  
Umweltinformationsgesetz  
Baurecht  
Denkmalschutz  
Sanierungsgebiet  
Wohnungsbindung  
III. Bodenwert ..... Seite 29  
IV. Bewertung der baulichen Anlagen ..... Seite 32  
1. Sachwert ..... Seite 32  
2. Ertragswert ..... Seite 35  
3. Sonstiges ..... Seite 37  
V. Zusammenstellung ..... Seite 39  
VI. Verkehrswert ..... Seite 40



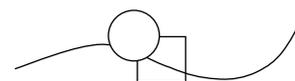
## VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

### 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

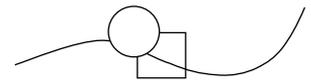
-----  
-----



## II. Objektspezifische Grundlagen:

Dem Sachverständigen lagen folgende objektspezifische Unterlagen vor:

- Grundbuchauszug 20465 vom 15.03.2023 14 Seiten
- Fotodokumentation vom 25.05.2023 14 Seiten **Anlage 01**
- Flurkarte M 1:1000 vom 28.03.2023 01 Seite **Anlage 02**
- Auskunft - Erschließungskosten vom 28.04.2023 01 Seite **Anlage 03**
- Auskunft - Baulasten vom 12.06.2023 03 Seiten **Anlage 04**
- Auskunft - Altlasten vom 28.04.2023 03 Seiten **Anlage 05**
- Auskunft - Kanalkataster vom 28.04.2023 03 Seiten **Anlage 06**
- Auskunft - Wohnungsbindung vom 02.05.2023 01 Seite **Anlage 07**
  
- Auskunft - Grundwasserstand vom 26.06.2023
- Auskunft - Baurecht vom 26.06.2023
  
- Bauakteneinsicht vom 20.04.2023 183 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



- 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

Auszug aus der Baugenehmigung  
AZ. BG 2193/13 vom 25.11.2013

Werbeanlage

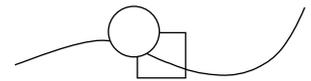
- Flurkarte
- Ansichten

Auszug aus der Baugenehmigung  
AZ. BG 0178-0/2012 vom 07.03.2012  
Nutzungsänderung von Werkstatt u. Reifenmontage  
in Waschplatz u. Autoaufbereitung u. Parkraum  
Betroffene Flurstücke 675, 676, 737

- Formular Bauantrag
- Anschreiben
- Statistikbogen
- Formular Baubeschreibung
- Baubeschreibung
- Formular Betriebsbeschreibung
- Schreiben bzgl. Klarstellung u.a. Schallschutz
- Berechnung Nutzfläche
- Flurkarte
- Lageplan
- Grundriss EG
- Straßenansicht Josefstraße
- Schnitt
- Antrag Genehmigung Einleitung mineralölhaltigen Abwässern
- Schreiben Rhein-Kreis-Neuss
- Baugenehmigung
- Fertigstellungsbescheinigung vom 27.03.2012

Auszug aus der Baugenehmigung  
AZ. BG 0584-0/2010 vom 08.04.2010  
Nutzungsänderung von Verkauf Matratzen in Verkauf Autozubehör  
Betroffene Flurstücke 675, 676, 737

- Formular Bauantrag
- Statistikbogen
- Baubeschreibung
- Betriebsbeschreibung
- Berechnung umbauter Raum / Nutzfläche
- Berechnung Herstellungskosten



- Eingangsbestätigung
- Lageplan
- Straßenansicht Josefstraße
- Baugenehmigung
- Bestätigung Brandschutz
- Fertigstellungsbescheinigung vom 19.04.2010

Niederschrift über Brandschau vom 07.12.2009

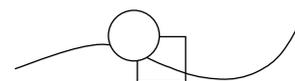
Auszug aus der Baugenehmigung  
AZ. BG 2026-0/2006 vom 22.12.2009  
Nutzungsänderung von Autohaus in Einzelhandel  
Betroffene Flurstücke 675, 676, 737

- Formular Bauantrag
- Anschreiben
- Statistikbogen
- Baubeschreibung
- Betriebsbeschreibung
- Darstellung höchst gelegene Aufenthaltsraum
- Berechnung umbauter Raum / Stellplatznachweis
- Berechnung Nutzflächen
- Lageplan
- Schnitt, Grundriss EG, Ansichten
- Baugenehmigung

Niederschrift über Brandschau vom 02.12.2004

Auszug aus der Baugenehmigung  
AZ. BG 915/86 vom 14.10.1986  
Errichtung eines Ausstellungspavillon für PKW  
Betroffene Flurstücke 675, 676, 737

- Formular Bauantrag
- Bestätigung Wärmeschutz
- Baubeschreibung
- Betriebsbeschreibung
- Berechnung Nutzfläche / umbauter Raum
- Stellplatznachweis
- Lageplan
- Lageplan Entwässerung
- Schnitt, Grundriss EG, Ansichten
- Baubeschreibung Grundstücksentwässerung
- Baugenehmigung
- Mängelmitteilung Bauzustandsbesichtigung -Fertigstellung-  
vom 09.10.1987
- Nachweis Wärmeschutz



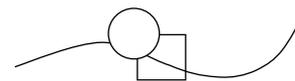
Auszug aus der Baugenehmigung inkl. Nachtrag  
AZ. BG 294/51 vom 21.10.1951 und vom 14.01.1958  
Wiederaufbau des Wohn- und Geschäftshauses

- Bauschein
- Baubeschreibung
- Grundriss KG, EG, 1.-3.OG, DG, Schnitte, Ansichten
- Rohbauabnahmebescheinigung vom 14.08.1958
- Gebrauchsabnahmeschein vom 19.12.1958

Auszug aus der Baugenehmigung inkl. Nachtrag  
u.a. AZ. 251/53 vom 16.04.1953 und vom 13.10.1953  
Wiederaufbau der BP-Tankstelle

- Grundriss EG
- Außenanlage / Öltanks
- Straßenansicht

- 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
- Auskunft – Mieter vom 25.05.2023 26 Seiten **Anlage 10**
  - Mietvertrag vom 08.07.2013
  - Schreiben vom 24.06.2022 Inanspruchnahme 1. Option Verlängerung des Mietvertrages
  - Zusatzvereinbarung vom 10.01.2020 z. Mietvertrag weitere Option zur Verlängerung Mietvertrag
- Auskunft – Zwangsverwaltung vom 04.05.2023
  - Übernahmebericht vom 12.12.2022
  - Mieterliste vom 04.05.2023



### III. Bewertungstechnische Grundlagen inkl. wichtigem Hinweis:

#### 1. 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.

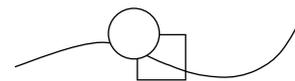
2. Soweit Erhebungen und untergeordnete Tätigkeiten durch Hilfskräfte des Sachverständigen ausgeführt wurden, hat der Sachverständige diese Tätigkeiten auf Richtigkeit, Plausibilität überprüft, nötigenfalls ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

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:**

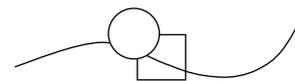
Die vorgenannten „Bewertungstechnische Grundlagen - wichtiger Hinweis“ sind wichtig und explizit für die Verkehrswertermittlung im vorliegenden Gutachten zu beachten! Soweit Wertminderungen z.B. für Bauschäden, Baumängel oder fehlende Genehmigungen pauschal berücksichtigt wurden, wird empfohlen ggfls. 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 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!

-----  
-----



**1.) ALLGEMEINE ANGABEN:**

**I. Auftraggeber:**

Amtsgericht Neuss, Breite Straße 48, 41460 Neuss  
Die Beauftragung erfolgte mit Schreiben vom 15.03.2023.

-----

**II. Aufgabenstellung:**

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, den Verkehrswert festzustellen

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

Grundbuch: Amtsgericht Neuss  
Grundbuch Neuss, Blatt 20465, **Lfd. Nr. 1**  
Kataster: Gemarkung Neuss, Flur 51, **Flurstück 737**  
Größe 186 qm

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

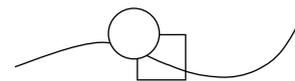
Grundbuch: Amtsgericht Neuss  
Grundbuch Neuss, Blatt 20465, **Lfd. Nr. 2**  
Kataster: Gemarkung Neuss, Flur 51, **Flurstück 676**  
Größe 113 qm

zum Zwecke der Zwangsversteigerung

**zum Bewertungsstichtag 25.05.2023**

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: -20465-

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.: 1 Gemarkung: Neuss, Flur: 51, Flurstück: 737, Größe: 186 qm  
Wirtschaftsart + Lage: Gebäude- und Freifläche, Further Straße 54a

Lfd. Nr.: 2 Gemarkung: Neuss, Flur: 51, Flurstück: 676, Größe: 113 qm  
Wirtschaftsart + Lage: Gebäude- und Freifläche, Further Straße 54a

Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd. Nr.: 5 Eigentümer des Grundstücks unter o.g. Lfd. Nr. 1 und 2  
gem. Bestandsverzeichnis ist

-----

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr.: 6 zu Lasten Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1 und 2  
Das Sanierungsverfahren (S191 Bahnhofsumfeld) ist  
eingeleitet. Auf Grund Ersuchen vom 27.11.2019  
(Umlegungsausschuss 2331-S191/61-vo)

Lfd. Nr.: 9 zu Lasten Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1  
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet

Lfd. Nr.: 10 zu Lasten Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2  
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet

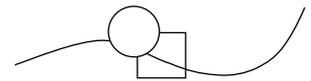
Lfd. Nr.: 11 zu Lasten Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1 und 2  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

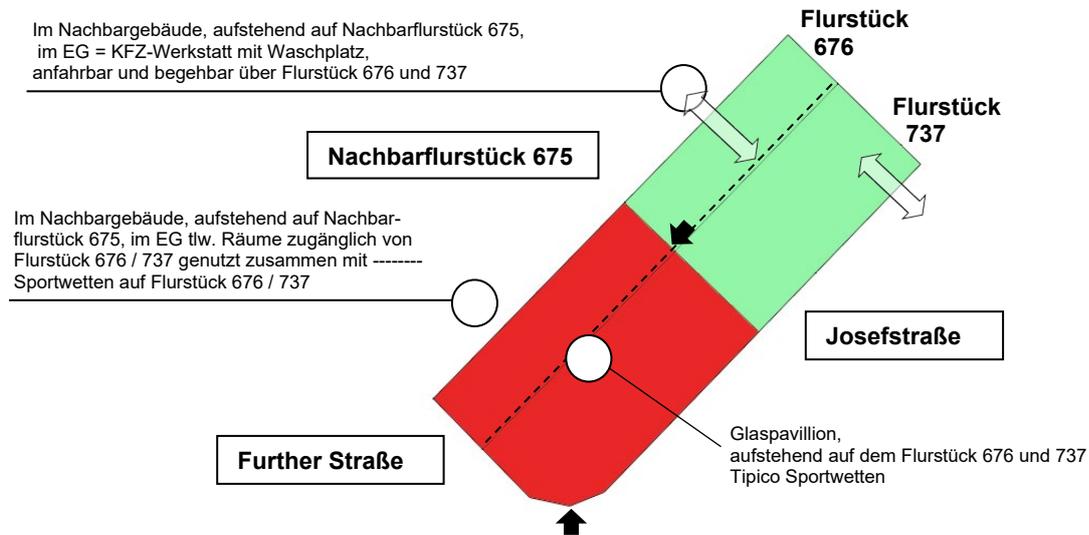
Es ist ein Grundpfandrecht eingetragen.

-----



#### IV. Beschreibung Grundstück:

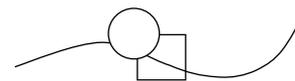
Die zu bewertenden Flurstücke 737, 676 liegen in NRW, Kreis Neuss, Stadt Neuss, Stadtteil Furth Süd (statistischer Bezirk 17), postalisch: Further Straße 54a.



Übersichtsskizze ohne Maßstab -eingemordet-



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:

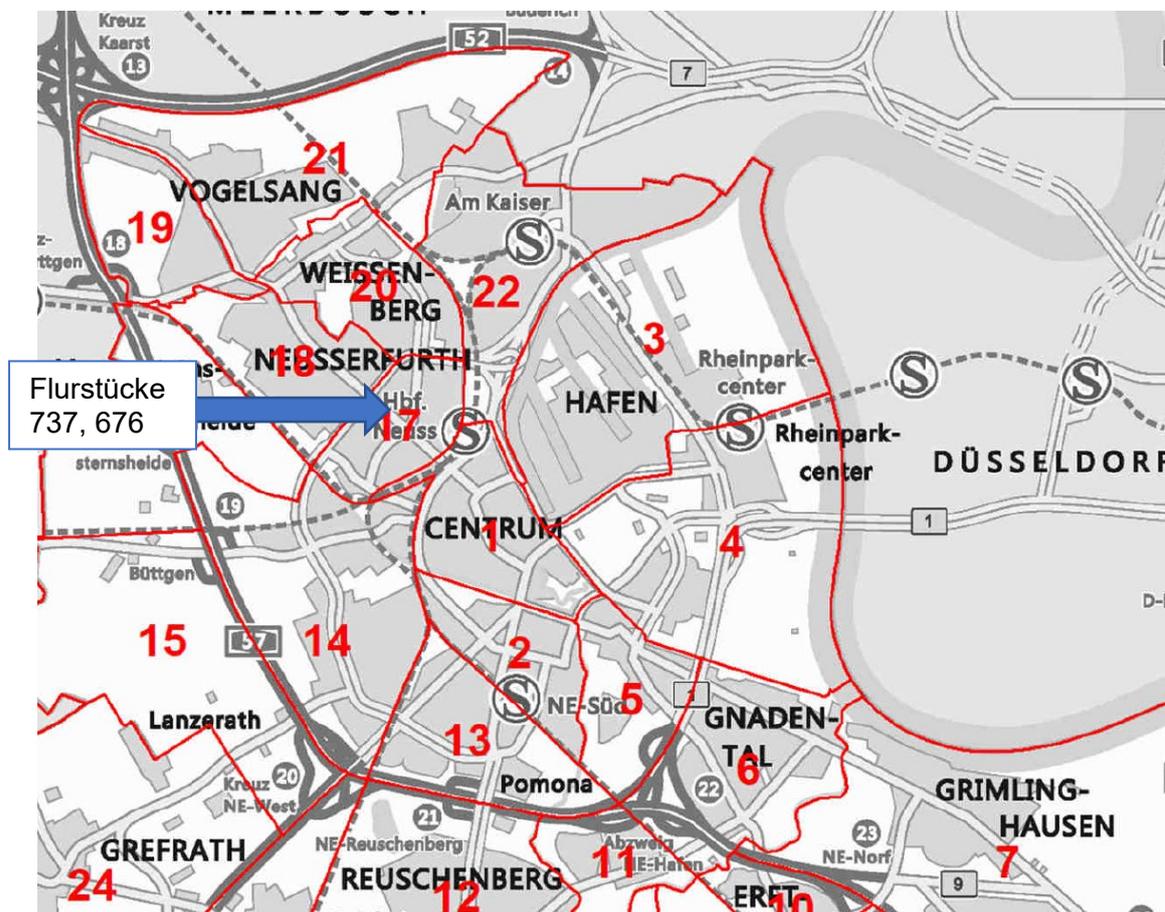
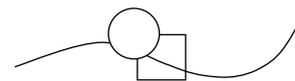
Neuss ist die größte Stadt des Rhein-Kreises Neuss. In der Landesplanung ist Neuss als Mittelzentrum eingestuft. Die Einwohnerzahl der Stadt Neuss beträgt ca. 155.000. Durch das Stadtgebiet von Neuss führt in nord-südlicher Richtung die A 57 (Köln-Nimwegen), die sich im Westen und Süden der Stadt mit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

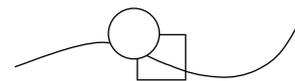
Quelle: Stadt Neuss GMB 2023

## MIKROLAGE :

Die beiden zu bewertenden Flurstücke befinden 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 676 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.

Die „**Josefstraße**“ ist eine innerstädtische Erschließungsstraße ausgehend vom vorgenannten Kreisverkehr gen. Nord-Osten rückwärtig in zweiter Reihe des Bahnhof Neuss verlaufend. Es handelt sich um eine asphaltierte zweispurige Straße, seitlich mit Pkw-Längsparkern und einem Geh- / Radweg und durchgehender Straßenbeleuchtung. Im Bereich des zu bewertenden Flurstücks 737 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 737:

Das zu untersuchende Flurstück 737, mit 186 qm Flächeninhalt, befindet sich mit seiner kurzen Seite nord-östlich der Further Straße und mit seiner Längsseite nord-westlich der Josefstraße und ist somit ein Eckgrundstück. Das nahezu rechteckig geschnittene Flurstück 737, mit einer abgewinkelten / abgerundeten Ecke im Bereich des Kreisverkehrs, hat gem. tim-online ca. 6,60 m Grundstücksbreite und ca. 28,90 m Grundstückslänge. Das Flurstück kann bzgl. seiner Topografie grundsätzlich als eben bezeichnet werden. Es sind innerstädtische Immissionen u.a. auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Kreisverkehr vorhanden.

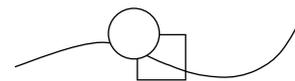
#### Flurstück 676:

Das zu untersuchende Flurstück 676, mit 113 qm Flächeninhalt, befindet sich nord-östlich der Further Straße. An seiner Längsseite grenzt süd-östlich das zu bewertende Flurstück 737 an. Das rechteckig geschnittene Flurstück 676 hat gem. tim-online ca. 4 m Grundstücksbreite und ca. 28,90 m Grundstückslänge. Das Flurstück kann bzgl. seiner Topografie grundsätzlich als eben bezeichnet werden. Es sind innerstädtische Immissionen u.a. auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Kreisverkehr vorhanden.

#### Bebauung:

Das Flurstück 737 und 676 sind gemeinsam im Bereich der Further Straße mit einem Pavillon bebaut.

**Hinweis: Dieser Pavillon (eingeschossig, nicht unterkellert) hat im Erdgeschoss Verbindungsöffnungen zum Nachbargebäude aufstehend auf dem Nachbarflurstück 675.**



In der Flurkarte ist der Pavillon eingetragen und augenscheinlich eingemessen. Eine in der Flurkarte straßen-seitig zur Josefstraße dargestellte Grundstückseinfriedung (Mauer) ist örtlich nicht vorhanden.

## Sonstiges:

Die beiden Flurstücke 737 und 676 bilden in der Örtlichkeit eine untrennbare wirtschaftliche Einheit.

**Hinweis: Die freie Grundstücksfläche der beiden zu bewertenden Flurstücke dient u.a. auch als Zugangs- / Zufahrts- und Parkplatzfläche für die in dem Nachbargebäude, aufstehend auf dem Nachbarflurstück 675, befindliche KFZ-Werkstatt mit Waschplatz.**

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:

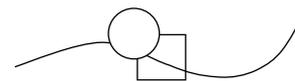
### Genehmigungen / Unterlagen:

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

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

**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.

25.11.2013 Baugenehmigung AZ. BG 2193/13  
Werbeanlage

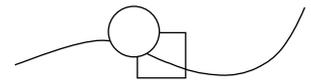


- 07.03.2012 Baugenehmigung AZ. BG 0178-0/2012  
Nutzungsänderung von Werkstatt u. Reifenmontage  
in Waschplatz u. Autoaufbereitung u. Parkraum  
Betroffene Flurstücke 675, 676, 737
- 27.03.2012 Fertigstellungsbescheinigung
- 08.04.2010 Baugenehmigung AZ. BG 0584-0/2010  
Nutzungsänderung von Verkauf Matratzen in Verkauf Autozubehör  
Betroffene Flurstücke 675, 676, 737
- 19.04.2010 Fertigstellungsbescheinigung
- 07.12.2009 Niederschrift über Brandschau
- 22.12.2009 Baugenehmigung AZ. BG 2026-0/2006  
Nutzungsänderung von Autohaus in Einzelhandel  
Betroffene Flurstücke 675, 676, 737
- 02.12.2004 Niederschrift über Brandschau
- 14.10.1986 Baugenehmigung AZ. BG 915/86  
Errichtung eines Ausstellungspavillon für PKW  
Betroffene Flurstücke 675, 676, 737
- 09.10.1987 Mängelmitteilung Bauzustandsbesichtigung -Fertigstellung-
- 21.10.1951 / 14.01.1958 Baugenehmigung inkl. Nachtrag AZ. BG 294/51  
Wiederaufbau des Wohn- und Geschäftshauses
- 14.08.1958 Rohbauabnahmebescheinigung
- 19.12.1958 Gebrauchsabnahmeschein
- 16.04.1953 / 13.10.1953 Baugenehmigung inkl. Nachtrag AZ. 251/53  
Wiederaufbau der BP-Tankstelle

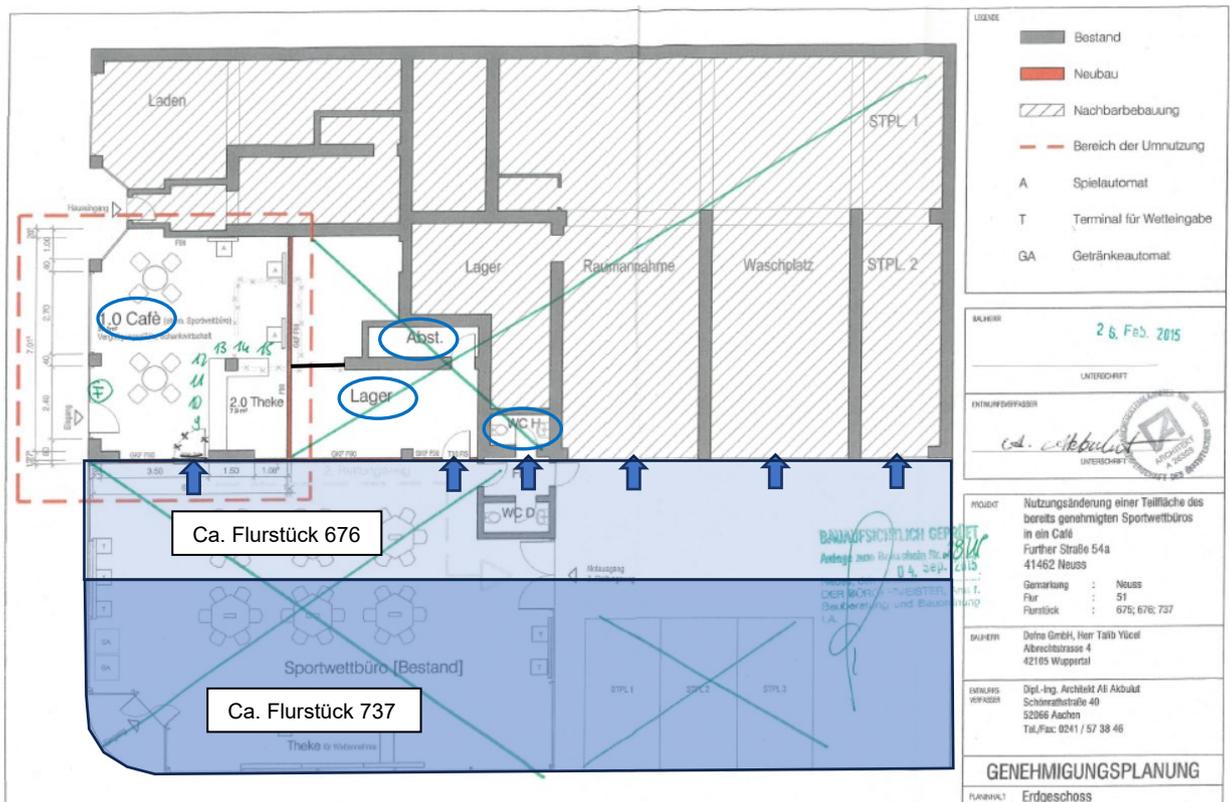
**ACHTUNG:** In der Örtlichkeit ist die süd-östliche Längsseite des auf dem Flurstück 675 aufstehenden Gebäudes im Erdgeschoss zugänglich vom Nachbarflurstück 676 und 737.

Es sind drei Toröffnungen zur Freifläche der Nachbarflurstücke 676, 737 vorhanden. Diese werden als Zufahrt für eine KFZ-Werkstatt genutzt, welche sich 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 1 Raum (straßenseitig Further Straße), sowie 1 WC-Raum,  
1 Lagerraum und 1 Abstellraum.



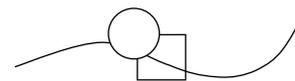
Quelle: Grundriss EG Baugenehmigung AZ. BG 0028-0/2015

**ACHTUNG:** Die Nutzer der KFZ-Werkstatt, im Gebäude aufstehend Flurstück 675, nutzen die Freifläche des Flurstücks 676 und 737 zur Josefstraße als Zuwegung, Zufahrt und als Pkw-Stellplatzfläche.

**ACHTUNG:** Die Nutzer der KFZ-Werkstatt, im Gebäude aufstehend Flurstück 675, nutzen neben der Freifläche des Flurstücks 676 und 737 auch einen Teil des straßenseitigen Nachbarflurstücks 825 als Pkw-Stellplatzfläche.

**ACHTUNG:** 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 aufstehend auf Flurstück 737 / 676:

Das Flurstück 737 und 676 sind straßenseitig zur Further Straße / Josefstraße im Eckbereich bebaut mit einem nicht unterkellerten eingeschossigen Pavillon. Dieses Gebäude ist mittels Baugenehmigung AZ. BG 915/86 vom 14.10.1986 „Errichtung eines Ausstellungspavillons für PKW“ genehmigt und im Jahr 1987 fertig erstellt worden.

Der Pavillon besteht aus einem Raum mit Flur und WC-Raum. Zugänglich ist er vom Eckbereich Further Straße / Josefstraße und von der Freifläche Flurstück 737 / 676.

Auf die Öffnungen im EG zum Nachbargebäude wurde bereits hingewiesen.

Gem. der Nutzflächenberechnung, Bestandteil der Baugenehmigung a.d.J. 1986, sind folgende Flächen vorhanden:

ca. 147,41 qm Ausstellungsraum

ca. 3,19 qm Flur

ca. 2,53 qm WC

-----  
Ca. 153,13 qm Fläche gesamt, gerundet ca. 153 qm

Gem. Berechnung umbauter Raum, Bestandteil der Baugenehmigung a.d.J. 1986, sind ca. 737,24 cbm umbauter Raum vorhanden.

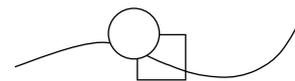
Die bebaute Fläche im EG beträgt ca.:

$$\begin{array}{rcl} 15,50 \text{ m} * 10,50 \text{ m} & = & 162,75 \text{ qm} \\ - 2,50 \text{ m} * 2,50 \text{ m} * 0,50 & = & 3,13 \text{ qm} \end{array}$$

-----  
Summe BGF EG ca. = 159,62 qm, gerundet ca. 160 qm

# Jens Rökendt

Dipl.-Ing. Architekt



Josef – Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

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

Es handelt sich gem. Baubeschreibung, Bestandteil der Baugenehmigung a.d.J. 1986, um ein Raumtragwerk aus Stahl mit Stahlstützen.

**ACHTUNG:** Das Raumtragwerk (Fachwerk - Deckenkonstruktion) ist gem. zeichnerischer Darstellung im Schnitt, (Bestandteil der Baugenehmigung a.d.J. 1986, mittels Konsolen befestigt an der Fassade des Nachbargebäudes, aufstehend auf dem Flurstück 675. D.h. Der Ausstellungspavillon hat zum Nachbargebäude, Flurstück 675, KEINE eigene Außenwand und kann statisch nicht für sich alleine stehen!! Neben dem Brandschutz ist hier auch die Statik zu berücksichtigen und zu beachten. Ohne das Nachbarhaus, Flurstück 675, kann der Pavillon nicht alleine stehen und benötigt eine neue Gebäudetrennwand und Abstützung des Raumtragwerkes und der Dachfläche inkl. aller erforderlichen Anschlüsse.

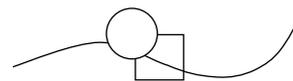
Die drei freien Fassadenseiten bestehen aus Aluminium-Fensterkonstruktionen mit Isolierverglasungen inkl. Glaspyramide über dem Eingangsbereich Ecke Further Straße / Josefstraße.

Die Dachkonstruktion besteht gem. Baubeschreibung a.d.J. 1986 aus Trapezblechprofilen mit 12 cm Wärmedämmung und gem. Luftbild augenscheinlich mit einer Flachdacheindichtung. Raumunterseitig ist die Flachdachkonstruktion mit einer abgehängten Odenwald-Decke (OWD) inkl. Einbaustrahlern und umlaufendem Gipskartonrahmen bekleidet.

Der Fußboden besteht aus einer Stahlbetonbodenplatte mit Fundamentierung und oberseitigem PVC-Belag.

Die haustechnische Versorgung bzgl. Heizung, Sanitär, Elektro erfolgt über das Nachbargebäude, aufstehend auf dem Flurstück 675. Es sind Heizkörper in dem Pavillon und WC-Raum vorhanden. Im WC-Raum erfolgt die Warmwasserbereitung für das Waschbecken über ein Untertischgerät. Der innenliegende WC-Raum (mechanische Lüftung) ist mit Bodenfliesen und Wandfliesen (halbhoch), sowie einem WC und einem Waschbecken ausgestattet. Der Flurbereich ist ebenfalls mit Bodenfliesen belegt. Die freien Wandflächen sind gestrichen. Innentür zum WC mit Stahlzarge und furniertem Innentürblatt.

Die freie Grundstücksfläche des Flurstücks 676 und 737 ist asphaltiert bzw. geteert. Gem. Darstellung des Entwässerungsplans, Bestandteil der Baugenehmigung a.d.J. 1986 verlaufen die Grundleitungen Regenwasserentwässerung Flachdach Pavillon, sowie WC-Raum-Schmutzwasserentwässerung und die Freiflächenentwässerung des Flurstücks 737 und 676 über den beiden Flurstücken 737 und 676 zur Josefstraße.



**Hinweis:** Eine öffentlich-rechtliche (Baulast) und oder zivil-rechtliche (Grunddienstbarkeit) Absicherung für diese Entwässerung ist nicht vorhanden.

Nutzung zum Wertermittlungstichtag:

Folgende Nutzungen sind örtlich vorhanden:

**Flurstück 737/676 Pavillion:**

Nutzung = -----

Mieter = -----

Mietvertrag vom 08.07.2013

Mietdauer vom 01.08.2013 – 31.07.2023

Optionsmöglichkeit 2 \* 3 Jahre zu verlängern

Zusatzvereinbarung vom 10.01.2020 zum Mietvertrag vom 08.07.2013

- Optionsmöglichkeit ab dem 31.07.2023 wird geändert auf 2 \* 5 Jahre anstatt 3 Jahre

- zusätzliche Optionsmöglichkeit ab dem 01.08.2033 weitere Optionsmöglichkeit um 2 \* 5 Jahre

Die Optionsmöglichkeit ist jeweils einseitig zu Gunsten des Mieters vereinbart.

Gem. Schreiben vom 24.06.2022 ist die erste Optionsmöglichkeit zur Verlängerung des Mietvertrages um weitere 5 Jahre gezogen worden. Das Mietvertragsverhältnis läuft somit bis zum 31.07.2028.

Der Pavillon ist als Ladenlokal vermietet.

Es ist eine Miete in Höhe von 3.100 € zzgl. Nebenkosten vereinbart mit einer Wertanpassung gem. Steigerung des Verbraucherpreisindex eines jeden Jahres zum Januar. Erste Anpassungsmöglichkeit 01.01.2016 mit Basis Mietbeginn, dann jährliche Anpassung möglich.

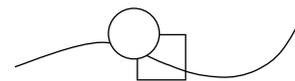
Zum Wertermittlungstichtag gezahlte Miete beträgt 3.100 €/mtl. Kautions in Höhe von 8.700 €

**Flurstück 737/676 Freifläche**

Zugang / Zufahrt über Josefstraße Flurstück 676, 737

-----  
-----  
-----

Gem. Auskunft seitens der Zwangsverwaltung wird z.Zt. eine Miete von 950 €/mtl. zzgl. Nebenkosten für die Werkstatt gezahlt. Ob und wie sich die Miete auf die Werkstatt (Flurstück 675) und auf die Freifläche Flurstück 676 / 737 bezieht bzw. aufteilbar



ist, konnte der Gutachter nicht recherchieren. Miet- und oder Pachtverträge für die Nutzung der Freifläche konnte der Gutachter nicht recherchieren.

Der Gutachter trifft die Annahme, dass für die Nutzung der Freifläche Flurstück 676 und 737 seitens der ----- keine Miete gezahlt wird.

Zwangsverwaltung:

Die Zwangsverwaltung der beiden Flurstücke 737 und 676 wird durchgeführt von:

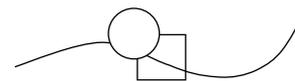
-----  
-----  
-----

Einschätzung:

Die zu bewertenden Flurstücke 737 und 676 bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit, zudem sind grundlegende baukonstruktive Verbindungen mit dem Gebäude aufstehend Flurstück 675 vorhanden. Dies betrifft die Statik, Haustechnik, Gebäudeöffnungen, Brandschutz und Nutzungsbereiche.

Die Flurstücke 737 und 676 befinden sich im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung an einer verkehrsreichen, gut sichtbaren Lage. Der Pavillon ist auf Grund seiner Gebäudestruktur ausschließlich gewerblich nutzbar. Zu beachten ist die o.g. Verbundenheit mit dem Flurstück 675 inkl. Nachbargebäude.

-----  
-----



## 2.) BEWERTUNG:

### I. Ortstermin:

Ein Ortstermin wurde durchgeführt am 25.05.2023, beginnend um 11,00 Uhr.

Alle Verfahrensbeteiligten wurden rechtzeitig über den Ortstermin informiert.

Teilnehmer waren:

- -----, Sohn des Eigentümers, i. Vertretung des Eigentümers
- Mitarbeiter des Mieters, i. Vertretung des Mieters
  
- -----, Mitarbeiter der -----, i. Vertretung des Gläubigers  
am Ende des Ortstermins anwesend
  
- Herr Jens Rökendt, Gutachter, ö.b.u.v. SV Rökendt
- Herr Rene Rökendt, M.Sc. Architekt, Hospitant bei ö.b.u.v. SV Rökendt

Es konnte der Pavillion aufstehend auf dem Flurstück 737 und 676 von außen und innen besichtigt werden. Ebenso konnte die freie Grundstücksfläche der beiden Flurstücke 737 und 676 begangen und in Augenschein genommen werden.

**Hinweis: Ebenso war im Ortstermin eine Begehung der Werkstatträume im Erdgeschoss des Nachbargebäudes aufstehend auf dem Nachbarflurstück 675 möglich. Diese Räume werden von der Josefstraße über die Flurstücke 737 und 676 begangen, befahren und tlw. erschlossen.**

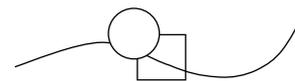
**Hinweis: Ebenso war im Ortstermin eine Begehung derjenigen Räume möglich, die vom Pavillion im Erdgeschoss des Nachbargebäudes aufstehend auf dem Nachbar-flurstück 675 zugänglich sind (freier Raum, als Cafe des Mieters ----- genehmigt, sowie ein WC-Raum, ein Lager- und ein Abstellraum).**

-----  
-----

### II. Bewertungsgrundlagen:

#### Erschließungsbeiträge:

Gem. Erschließungskostenbescheinigung sind zum Wertermittlungstichtag keine Erschließungsbeiträge zu zahlen. Die Flurstücke 737 und 676 werden



erschließungsbeitragsfrei gewertet. Es wird auf den Originaltext der Bescheinigung verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

## Baulasten:

Gem. erhaltener Auskunft existiert eine Baulast zu Lasten der Flurstücke 737 und 676. Ob zu Gunsten des Flurstücks Baulasten vorhanden sind, wurde dem Gutachter seitens der auskunftgebenden 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:

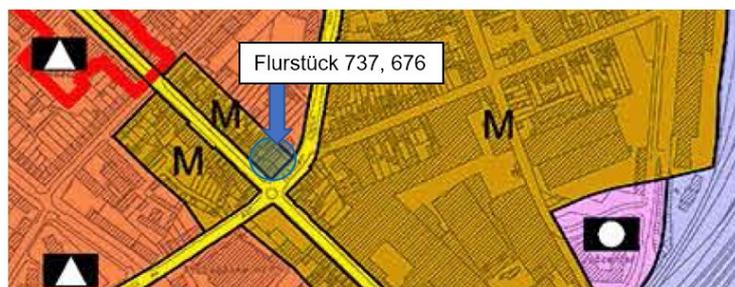
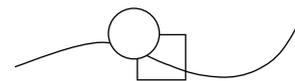
Gem. erhaltener Auskunft ist das zu bewertende Flurstücke 676 nicht im Kataster über Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen erfasst. Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Das Flurstück 737 ist von einem Altstandort Ne-0277,00, Erhebungsstufe „I“ betroffen. Bei dem Altstandort handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle. Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

**Hinweis:** Dies ist auch gem. Bauakteneinsicht bei der Stadt Neuss erkennbar, Unterlagen / Auszüge aus der Baugenehmigung inkl. Nachtrag u.a. AZ. 251/53 vom 16.04.1953 und vom 13.10.1953 „Wiederaufbau der BP-Tankstelle“ (Grundriss EG, Außenanlage / Öltanks, Straßenansicht) als Bestandteil Anlage 08 dem Gutachten beigelegt. In diesen Unterlagen erstreckt sich das Gelände der Tankstelle, insbesondere auch die in den Planunterlagen dargestellten unterirdisch befindlichen Tanks, auch auf das Flurstück 676.

## Baurecht:

Die zu bewertenden Flurstücke 737 und 676 sind im Flächennutzungsplan der Stadt Neuss als gemischte Baufläche (§1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) ausgewiesen.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Neuss

Das Planungsrecht wird für die zu bewertenden Flurstücke 737 und 676 gem. §34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ beurteilt.

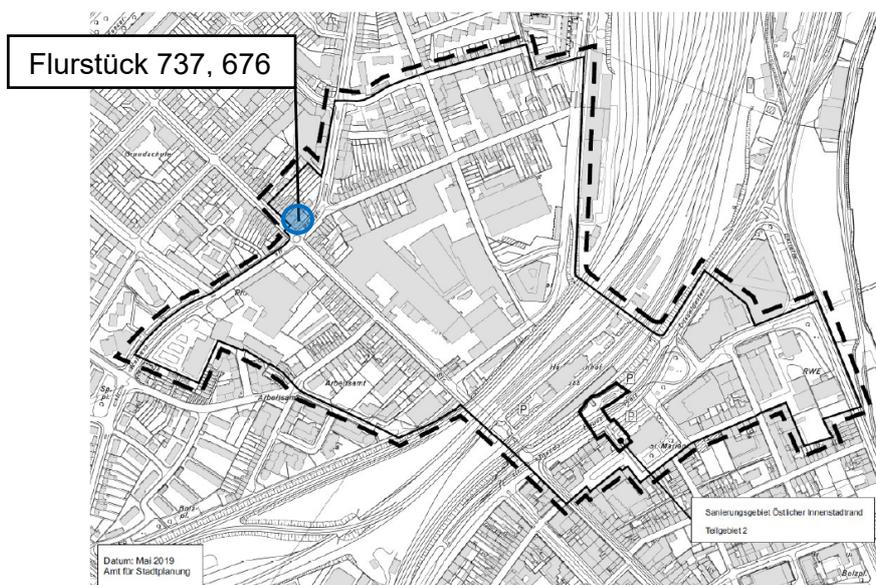
## Denkmalschutz

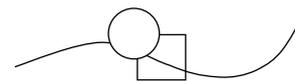
Die auf dem Flurstück 737 und 676 aufstehenden Gebäude unterliegen nicht dem Denkmalschutz.

## 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 Baugesuch 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.

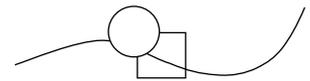
Wenn Sie eine Maßnahme im Sanierungsgebiet planen, setzen Sie sich bitte rechtzeitig mit dem Amt für Stadtplanung in Verbindung! Bereits vorgenommene oder begonnene Maßnahmen können nicht nachträglich gefördert werden. Ferner empfehlen wir Ihnen, einen Steuerberater oder Ihr zuständiges Finanzamt zu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

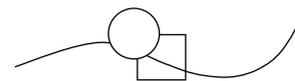
1. Auskunftspflicht gem. § 138 BauGB: Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Berechtigte (auch deren Beauftragte) gegenüber der Stadt Neuss Auskunftspflicht. Das heißt, sie müssen der Stadtverwaltung alle Auskünfte erteilen, die für 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 anzeigepflichtig 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

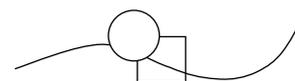
## Wohnungsbindung:

Gem. Auskunft unterliegt das zu bewertende Objekt, aufstehend auf dem Flurstück 737 und 676, 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:

<b>Gemeinde</b>	Neuss
<b>Gemarkungsname</b>	Neuss
<b>Ortsteil</b>	Furth-Süd
<b>Bodenrichtwertnummer</b>	217002
<b>Bodenrichtwert</b>	<b><u>600 €/m<sup>2</sup> (Mehrgeschossig)</u></b>
<b>Stichtag Bodenrichtwert</b>	<b><u>01.01.2023</u></b>
<b>Entwicklungszustand</b>	Baureifes Land
<b>Beitragszustand</b>	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach dem Kommunalabgabengesetz



<b>Nutzungsart</b>	Mischgebiet
<b>Geschosszahl</b>	III-IV
<b>Geschossflächenzahl</b>	1,4
<b>Bemerkung</b>	Further Straße, Josefstraße
<b>GFZ-Berechnungsvorschrift</b>	wertrelevante Geschossflächenzahl (§16 Absatz 4 ImmoWertV)
<b>Anwendungshinweise</b>	<a href="#">Link</a>

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

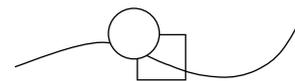
Der Bodenrichtwert von 600 €/qm relativiert sich bezogen auf das zu bewertende Flurstück:

Flurstück 737:

### **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.

Der Gutachter trifft die Annahme unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung das die Flurstücksbreite mit ca. 6,60 m und angenommenen 15 m Tiefe



theoretisch bebaut werden könnte. Es werden 4 Vollgeschosse angesetzt. Daraus folgt eine theoretisch angenommene wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) des zu bewertenden Flurstücks 737 von:

$$6,60 \text{ m} * 15 \text{ m} = 99 \text{ qm} * 4 \text{ Geschosse} = 396 \text{ qm BGF} / 186 \text{ qm} = \mathbf{2,13}$$

Es wird ein Umrechnungskoeffizient von 1,20 angesetzt.

### **Grundstücksausrichtung:**

Das zu bewertende Flurstück 737 ist ein Eckgrundstück. Hier werden auf Grund der Nutzungsart und -möglichkeiten keine Zu- oder Abschläge angesetzt.

### **Flurstück 737 Bodenwert**

Daraus folgt ein Bodenwert für das Flurstück 737 von:

$$600 \text{ €/qm} * 1,20 = 720 \text{ €/qm} * 186 \text{ qm} = \text{gerundet } \mathbf{133.920 \text{ €}}$$

=====

### Flurstück 676:

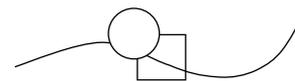
### **Geschossflächenzahl:**

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.

Der Gutachter trifft die Annahme unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung das die Flurstücksbreite mit ca. 4,00 m und angenommenen 15 m Tiefe theoretisch bebaut werden könnte. Es werden 4 Vollgeschosse angesetzt. Daraus folgt eine theoretisch angenommene wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) des zu bewertenden Flurstücks 676 von:

$$4 \text{ m} * 15 \text{ m} = 60 \text{ qm} * 4 \text{ Geschosse} = 240 \text{ qm BGF} / 113 \text{ qm} = \mathbf{2,12}$$

Es wird ein Umrechnungskoeffizient von 1,20 angesetzt.



## Grundstücksausrichtung:

Das zu bewertende Flurstück 676 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 %
<b>Nord-Ost</b>	<b>Ausrichtung</b>	<b>= - 5 %</b>
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 676 Bodenwert

Daraus folgt ein Bodenwert für das Flurstück 676 von:

$$600 \text{ €/qm} * 1,20 * 0,95 = 684 \text{ €/qm} * 113 \text{ qm} = \text{gerundet } \underline{\underline{77.292 \text{ €}}}$$

---

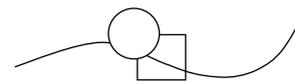
## IV. BEWERTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

### 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.

**Hinweis:** Das auf dem Flurstück 737 und 676 aufstehende Gebäude wird als ganzes Gebäude im Sachwertverfahren berechnet und anschliessend der Wert basierend auf dem Flächenverhältnis Gebäude / Flurstücke auf die beiden Flurstücke aufgeteilt. Dies bedeutet ein Verhältnis von:

Pavillon BGF gerundet ca. 160 qm, gemessen in timonline aufgeteilt auf

Flurstück 737 = ca. 99 qm = 62 %

Flurstück 676 = ca. 61 qm = 38 %

-----

Summe ca. 160 qm = 100 %

Objektspezifische Grunddaten für das Sachwertverfahren:

### **Bruttogrundfläche:**

Es werden für den Pavillon gesamt die Bruttogrundfläche im EG gem. Sachwertrichtlinie mit ca. 160 qm angesetzt.

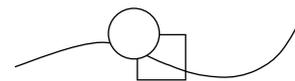
### **Baukosten:**

Die Baukosten je qm BGF werden für den Pavillon zu Grunde gelegt basierend auf der Baukonstruktion (vgl. Baugenehmigung a.d.J. 1986) gem. Sachwertrichtlinie NHK 2010 in Anlehnung an Pkt. 13.3 Autohäuser ohne Werkstatt inkl. 21 % Baunebenkosten. Es wird der mittlere Gebäudestandard Stufe 4 angesetzt mit 1.240 €/qm.

Die v.g. Baukosten basieren auf dem Jahr 2010 und müssen somit zum Wertermittlungstichtag angepasst werden. Dies geschieht über den Baukostenindex, 2015 = 100 %.

1.240 €/qm = Feb./2010 = 89,30% Baukostenindex

**2.206 €/qm** = Feb./2023 = 158,90% Baukostenindex



## Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:

Es wird nun die Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV in Anlehnung an Autohäuser als Basis mit 30 Jahren angesetzt. Auf Grund der Gebäudekonstruktion wird sachverständig die Gesamtnutzungsdauer vergleichbar eines Lagergebäudes bzw. einer Hochgarage erhöht auf 40 Jahre. Demnach beträgt die Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre, das tatsächliche Gebäudealter 36 Jahre (2023 - 1987) und die Restnutzungsdauer 4 Jahre (40 - 36).

## lineare Wertminderung:

Die lineare Wertminderung wird errechnet basierend auf folgender Formel:

$$\begin{aligned} \text{Wertminderung} &= \text{Gebäudealter} / \text{Gebäudelebensdauer} * 100\% \\ \text{Wertminderung} &= 36 \text{ Jahre} / 40 \text{ Jahre} * 100\% \\ \text{Wertminderung} &= - 90,00 \% \end{aligned}$$

## Gebäudewert Außenanlagen / Sonstige Anlagen:

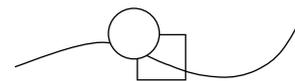
- Freifläche vom Gebäudewert pauschaliert = 8 %
  - Ver- und Entsorgungsanschlüsse pauschaliert = 4.000 €
- Summe = 4.000 €

## Sachwertermittlung:

Pavillion	BGF in qm:	160	2.206 €	352.960 €
<b>Baukosten:</b>				<b>352.960 €</b>
Wertermittlungstichtag		2023		
Gebäudealter in Jahren		36		
lineare Wertminderung		-90,00%		-317.664 €
<b>Gebäudewert Wohnhaus:</b>				<b>35.296 €</b>
<b>Zeitwert sonstige Anlagen:</b>				
Außenanlagen			8%	2.824 €
Sonstige Anlagen				4.000 €
<b>Summe Zeitwert sonstiger Anlagen:</b>				<b>6.824 €</b>
<b>vorläufiger Gebäudesachwert GSW:</b>				<b>42.120 €</b>

## Sachwertfaktor:

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



Der Gebäudesachwert (GSW) mit 42.120 € wird wie folgt aufgeteilt:

Flurstück 737 = ca. 99 qm = 62 % = 26.114 €

Flurstück 676 = ca. 61 qm = 38 % = 16.006 €

-----

Summe ca. 160 qm = 100 % = 42.120 €

Der Sachwert beträgt demnach:

Flurstück 737 = 26.114 € GSW + 133.920 € BW = **160.034 €**

Flurstück 676 = 16.006 € GSW + 77.292 € BW = **93.298 €**

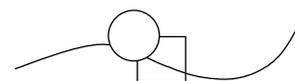
-----  
-----

## 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.

**Hinweis:** Das auf dem Flurstück 737 und 676 aufstehende Gebäude wird als ganzes Gebäude im Ertragswertverfahren berechnet und anschließend der Wert gem. der im Sachwertverfahren ermittelten Verhältniszahl auf die beiden Flurstücke aufgeteilt. Dies bedeutet ein Verhältnis von 62 % für das Flurstück 737 und 38 % für das Flurstück 676.



## Objektspezifische Grunddaten für das Ertragswertverfahren:

### **vermietbare Fläche und marktüblich erzielbare Miete:**

Als marktüblich vermietbare Fläche wird die Nutzfläche im EG angesetzt mit ca. 153 qm. Die marktüblich erzielbare Miete für die Liegenschaft wird basierend auf den Auswertungen von Mietverträgen des Gutachters vergleichbarer Objekte zu Grunde gelegt mit 20 €/qm. Der zum Wertermittlungstichtag gezahlte Wert beträgt ca. 20,26 €/qm.

### **Verwaltungskosten / Instandhaltungskosten / Mietausfallwagnis:**

Die Bewirtschaftungskosten werden für solch ein Gewerbeobjekt mit pauschaliert 20 % des Rohertrages in Ansatz gebracht.

### **Liegenschaftszins:**

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

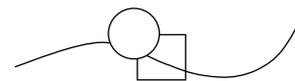
### **Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:**

In Anlehnung an das Sachwertverfahren wird die Restnutzungsdauer für das Gewerbeobjekt mit 4 Jahren angesetzt.

#### **Ertragswertermittlung:**

ansetzbare nachhaltig	Mietzins	Mietzins	Mietzins
153 qm NFL strassens	20,00 €	3.060,00 €	36.720 €
<b>marktüblich erzielbar</b>		3.060,00 €	<b>36.720 €</b>
<b>Summe Rohertrag:</b>			<b>36.720 €</b>
Bewirtschaftungskosten		20,00%	7.344 €
<b>Summe Bewirtschaftungskosten:</b>			<b>7.344 €</b>
Rohertrag			36.720 €
Bewirtschaftungskosten			7.344 €
<b>Summe Reinertrag:</b>			<b>29.376 €</b>
Bodenwert Flurstück 737+676		211.212 €	
Liegenschaftszins		5,50%	
anteiliger Bodenwert verzinst			11.617 €
<b>Gebäudeertrag:</b>			<b>17.759 €</b>
Restnutzungsdauer in Jahren		4	
Liegenschaftszins		5,50%	
Verfielfältiger		3,500	
<b>Gebäudeertragswert (GEW):</b>			<b>62.158 €</b>

Der Gebäudeertragswert (GEW) mit 62.158 € wird wie folgt aufgeteilt:



Flurstück 737 = ca. 99 qm = 62 % = 38.538 €  
Flurstück 676 = ca. 61 qm = 38 % = 23.620 €  
-----  
Summe ca. 160 qm = 100 % = 62.158 €

Der Ertragswert beträgt demnach:

Flurstück 737 = 38.538 € GEW + 133.920 € BW = **172.458 €**

Flurstück 676 = 23.620 € GEW + 77.292 € BW = **100.912 €**

-----  
-----

### 3. SONSTIGES

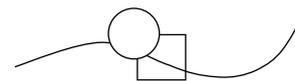
Es sind weitere wertrelevante Punkte zu berücksichtigen:

#### 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 737 und 676 zu werten, da es die Fläche des Flurstücks 675 bauordnungsrechtlich mitbenutzen kann. Jedoch ist dies anders herum auch möglich, d.h. Flurstück 675 kann bauordnungsrechtlich das Flurstück 676 und 737 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 ist die statische Situation des Pavillon (nicht alleine ohne Gebäude Flurstück 675) standhaft, werttechnisch zu berücksichtigen. Es wird werttechnisch berücksichtigt, als würde ein potentieller Kaufinteressent diese vorgenannten Punkte bei seinen Kaufpreisüberlegungen kalkulatorisch berücksichtigen. Der Gutachter setzt hierfür einen sachverständig geschätzten Wert von pauschaliert 30 % des Gebäudeertragswertes an.



Der Gutachter setzt demnach an:

Flurstück 737 = 38.538 € \* 20 % = - 7.708 €

Flurstück 676 = 23.620 € \* 20 % = - 4.724 €

## Grundbuch Abt. II lfd. 6 „Sanierungsverfahren“

Der Eintrag in Abt. II lfd. Nr. 6 „Sanierungsverfahren“ hat für das zu bewertende Flurstück 676 und 737 keinen werttechnischen Einfluss. Diese Eintragung hat lediglich hinweisenden Charakter. Der Wert dieser Eintragung wird mit 0 € angesetzt.

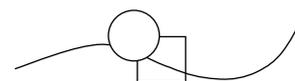
## Altstandort

Wie bereits dargestellt ist gem. Auskunft das Flurstück 737 ist von einem Altstandort Ne-0277,00, Erhebungsstufe „I“ betroffen. Bei dem Altstandort handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle. Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

**Hinweis:** Dies ist auch gem. Bauakte bei der Stadt Neuss erkennbar, Unterlagen / Auszüge aus der Baugenehmigung inkl. Nachtrag u.a. AZ. 251/53 vom 16.04.1953 und vom 13.10.1953 „Wiederaufbau der BP-Tankstelle“ (Grundriss EG, Außenanlage / Öltanks, Straßenansicht) als Bestandteil Anlage 08 dem Gutachten beigelegt. In diesen Unterlagen erstreckt sich das Gelände der Tankstelle, insbesondere auch die in den Planunterlagen dargestellten unterirdisch befindlichen Tanks, auch auf das Flurstück 676.

Da aus den Unterlagen der Bauakte hervorgeht, dass beide Flurstücke betroffen sind setzt der Gutachter hierfür je Flurstück eine sachverständig geschätzte pauschale Wertminderung in Höhe von 5.000 € an.

-----  
-----



## V. ZUSAMMENSTELLUNG

Nachfolgende Werte werden auf glatte Euro Beträge gerundet:

### Flurstück 737

Bodenwert	=	133.920 €
Sachwert	=	160.034 €
Ertragswert	=	172.458 €
Baulastenblatt 4169	=	0 €
Wirtschaftliche Einheit	= -	7.708 €
Sanierungsverfahren	=	0 €
Altstandort	= -	5.000 €

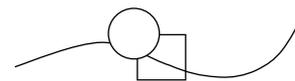
### Flurstück 676

Bodenwert	=	77.292 €
Sachwert	=	93.298 €
Ertragswert	=	100.912 €
Baulastenblatt 4169	=	0 €
Wirtschaftliche Einheit	= -	4.727 €
Sanierungsverfahren	=	0 €
Altstandort	= -	5.000 €

Es handelt sich hier bei dem Flurstück 676 und 737 um Flurstücke welche ausschließlich gewerblich genutzt werden und auf dem freien Immobilienmarkt ausschließlich unter Renditeaspekten betrachtet werden. Aus diesem Grunde wird der Verkehrswert jeweils 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. Die nachfolgenden Verkehrswerte halte ich in Anlehnung an den jeweiligen 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**  
Grundbuch: Amtsgericht Neuss  
Grundbuch Neuss, Blatt 20465, **Lfd. Nr. 1**  
Kataster: Gemarkung Neuss, Flur 51, **Flurstück 737**  
Größe 186 qm

---

Ertragswert	=	172.458 €
Baulastenblatt 4169	=	0 €
Wirtschaftliche Einheit	= -	7.708 €
Sanierungsverfahren	=	0 €
Altstandort	= -	5.000 €

---

Summe = 159.750 €

---

**Verkehrswert = 160.000 €**

---

und für **das Grundstück**  
in **41462 Neuss, Further Straße 54a**  
Grundbuch: Amtsgericht Neuss  
Grundbuch Neuss, Blatt 20465, **Lfd. Nr. 2**  
Kataster: Gemarkung Neuss, Flur 51, **Flurstück 676**  
Größe 113 qm

---

Ertragswert	=	100.912 €
Baulastenblatt 4169	=	0 €
Wirtschaftliche Einheit	= -	4.727 €
Sanierungsverfahren	=	0 €
Altstandort	= -	5.000 €

---

Summe = 91.185 €

---

**Verkehrswert = 91.000 €**

---

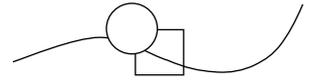
---

**Verkehrswert = 251.000 € gesamt**

---

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 03.07.2023

---

(Jens Rökendt)