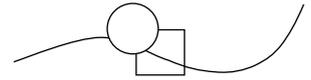


I N T E R N E T V E R S I O N

Jens Rökendt

Dipl.-Ing. Architekt

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.



Josef - Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

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

Aktenzeichen des Amtsgericht 030 K 015/21

Gutachten G-09-22 bestehend aus 38 Seiten zzgl. 08 Anlagen

6 Ausfertigungen für AG, Gericht
1 Ausfertigung für AN, Gutachter

zur **Verkehrswertermittlung** gem. § 194 BauGB
zum **Wertermittlungstichtag 17.05.2022**

für **das Grundstück**
in **41466 Neuss, Erich-Klausener-Straße**
aufstehend mit einer Reihenmittelgarage

Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Neuss, Blatt 10454, **Lfd. Nr. 5**
Kataster: Gemarkung Neuss, Flur 24, **Flurstück 2167**
Größe 18 qm



Straßenansicht:

Verkehrswert = 10.400 €

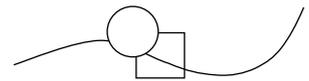
und für **das Grundstück**
in **41466 Neuss, Erich-Klausener-Straße**
aufstehend mit einer Reihenmittelgarage

Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Neuss, Blatt 10454, **Lfd. Nr. 6**
Kataster: Gemarkung Neuss, Flur 24, **Flurstück 2168**
Größe 18 qm



Straßenansicht:

Verkehrswert = 10.400 €



und für
in
aufstehend

das Grundstück
41466 Neuss, Friedrich-von-der-Schulenburg-Straße 10a
mit einem Reihemittelhaus

Grundbuch:

Amtsgericht Neuss

Kataster:

Grundbuch Neuss, Blatt 10454, **Lfd. Nr. 7**

Gemarkung Neuss, Flur 24, **Flurstück 2823**

Größe 199 qm



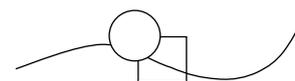
Vorderansicht:

Verkehrswert = 324.000 €

Verkehrswert = 344.800 € gesamt

Achtung:

Es konnte für die Erstellung dieses Gutachtens eine Innenbesichtigung der beiden Garagen und des Hauses NICHT durchgeführt werden. Die fehlende Innenbesichtigung wird bei der Verkehrswertermittlung mit einem Sicherheitsabschlag von - 35 % berücksichtigt.



INHALTSVERZEICHNIS:

Vorbemerkungen zur Wertermittlung

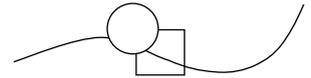
I.	Rechtliche Grundlagen / Literatur	Seite 04
II.	Objektspezifische Grundlagen	Seite 05
III.	Bewertungstechnische Grundlagen inkl. Hinweisen....	Seite 06

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 16

2.) BEWERTUNG

I.	Ortstermin	Seite 21
II.	Bewertungsgrundlagen	Seite 21
	Berechnungen	
	Erschließungsbeiträge	
	Baulasten	
	Umweltinformationsgesetz	
	Baurecht	
	Denkmalschutz	
	Wohnungsbindung	
	Energieausweis	
III.	Bodenwert	Seite 24
IV.	Bewertung der baulichen Anlagen	Seite 27
	1. Sachwert - Flurstück 2823	Seite 27
	2. Ertragswert - Flurstück 2823, 2167, 2168 ..	Seite 31
	3. Vergleichswert - Flurstück 2167, 2168	Seite 35
V.	Zusammenstellung	Seite 36
VI.	Verkehrswert	Seite 37

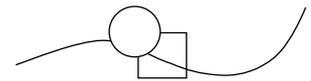


VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

I. Rechtliche Grundlagen / Literatur:

Angegebene Gesetzestexte und Fachliteratur in der aktuellen 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

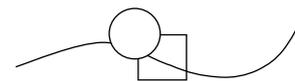


II. Objektspezifische Grundlagen:

Dem Sachverständigen lagen folgende objektspezifische Unterlagen vor:

- Grundbuchauszug 10454 vom 01.03.2022 18 Seiten
- Fotodokumentation vom 17.05.2022 06 Seiten **Anlage 01**
- Flurkarte M 1:1000 vom 08.03.2022 01 Seite **Anlage 02**
- Auskunft - Erschließungskosten vom 12.04.2022 01 Seite **Anlage 03**
- Auskunft - Baulasten vom 06.05.2022 01 Seite **Anlage 04**
- Auskunft - Altlasten vom 13.04.2022 03 Seiten **Anlage 05**
- Auskunft - Kanalkataster vom 12.04.2022 02 Seiten **Anlage 06**
- Auskunft - Grundwasserstand vom 26.06.2022
- Auskunft - Baurecht vom 26.06.2022
- Auskunft - Wohnungsbindung vom 13.04.2022 01 Seite **Anlage 07**

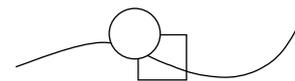
- Bauakteneinsicht vom 03.04.2022 69 Seiten **Anlage 08**
Auszug aus der Baugenehmigung
Wohnhaus mit Garage
AZ.: 64/77 vom 20.01.1977
 - Baugenehmigung
 - Antrag auf Baugenehmigung
 - Baubeschreibung
 - Wohnflächenberechnung
 - Berechnung cbm umbauter Raum
 - GRZ-, GFZ-Berechnung
 - Lageplan
 - Grundriss KG, EG, OG
 - Schnitt
 - Vorderansicht, Rückansicht
 - Garagen Grundriss, Schnitt, Ansichten
 - Rohbaubescheinigung Schornsteinfeger vom 28.06.1977
 - Rohbauabnahmeschein vom 01.07.1977
 - Anmeldung Gasanlage vom 02.11.1977
 - Schreiben bzgl. Antrag Schlußabnahme
 - Schlußabnahme Schornsteinfeger vom 07.02.1978
 - Teilschlußabnahmeschein Wohnhaus vom 03.02.1978
 - Mitteilung Neubauten
 - Schlußabnahmeschein Garage vom 07.01.1980
 - Mitteilung Neubauten
 - Statische Berechnung inkl. Positionspläne



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 übersichtlich 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. augenscheinlich - 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. Dies gilt für die Anlagen und das Gutachten.
9. Zubehör im Sinne der §§ 97,98 BGB wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Hinweis:

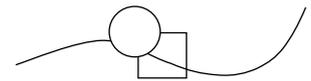
Die vorgenannten „Bewertungstechnische Grundlagen - wichtiger Hinweis“ sind wichtig und explizit für die Verkehrswertermittlung im vorliegenden Gutachten zu beachten!

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.



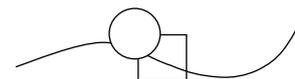
ACHTUNG:

Es konnte für die Erstellung dieses Gutachtens keine Innenbesichtigung der beiden Garagen (Flurstück 2167, 2168) und des Wohnhauses (Flurstück 2823) und keine rückwärtige Begehung der Gartenfläche (Flurstück 2823) durchgeführt werden. Die fehlende vollständige Besichtigung wird bei der Verkehrswertermittlung mit einem Sicherheitsabschlag von - 35 % berücksichtigt.

Die Wertermittlung basiert ausschließlich auf den vorliegenden Unterlagen und der im Ortstermin in Augenschein genommenen Gebäudebereiche. Es können seitens des Gutachters zum Wertermittlungstichtag KEINE Angaben über die vorhandene Örtlichkeit der Garagen und des Wohnhauses 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 können Abweichungen bzgl. der in diesem Gutachten genannten Informationen vorhanden sein. Die Verkehrswertermittlung in diesem Gutachten ist für die beiden Garagen und das Wohnhaus rein theoretischer Natur.



1.) ALLGEMEINE ANGABEN:

I. Auftraggeber:

Amtsgericht Neuss, Breite Straße 48, 41460 Neuss
mit Auftragsschreiben vom 01.03.2022

II. Aufgabenstellung:

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, den Verkehrswert festzustellen

für **das Grundstück**
in **41466 Neuss, Erich-Klausener-Straße**
aufstehend mit einer Reihenmittelgarage

Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Neuss, Blatt 10454, **Lfd. Nr. 5**
Kataster: Gemarkung Neuss, Flur 24, **Flurstück 2167**
Größe 18 qm

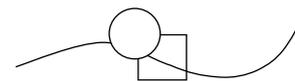
und für **das Grundstück**
in **41466 Neuss, Erich-Klausener-Straße**
aufstehend mit einer Reihenmittelgarage

Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Neuss, Blatt 10454, **Lfd. Nr. 6**
Kataster: Gemarkung Neuss, Flur 24, **Flurstück 2168**
Größe 18 qm

und für **das Grundstück**
in **41466 Neuss, Friedrich-von-der-Schulenburg-Straße 10a**
aufstehend mit einem Reihenmittelhaus

Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Neuss, Blatt 10454, **Lfd. Nr. 7**
Kataster: Gemarkung Neuss, Flur 24, **Flurstück 2823**
Größe 199 qm

zum Bewertungsstichtag 17.05.2022
zum Zwecke der Zwangsversteigerung.



Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für o.g. Zweck gestattet. Das Gutachten oder Teile des Gutachtens 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 ...

Lfd. Nr.: 5 Gemarkung: Neuss, Flur: 24, Flurstück: 2167
Wirtschaftsart + Lage: Gebäude- und Freifläche, Größe: 18 qm
Erich-Klausener-Straße

Lfd. Nr.: 6 Gemarkung: Neuss, Flur: 24, Flurstück: 2168
Wirtschaftsart + Lage: Gebäude- und Freifläche, Größe: 18 qm
Erich-Klausener-Straße

Lfd. Nr.: 7 Gemarkung: Neuss, Flur: 24, Flurstück: 2823
Wirtschaftsart + Lage: Gebäude- und Freifläche, Größe: 199 qm
Friedrich-von-der-Schulenburg-Straße 10A

Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd. Nr.: 6 Eigentümer des Grundstücks unter o.g. Lfd. Nr. 4,5,6,7
gem. Bestandsverzeichnis ist

Abteilung II:

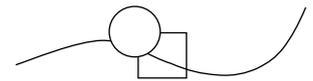
Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr.: 5 zu Lasten lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnis

...

Lfd. Nr.: 6 zu Lasten lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnis

...



Lfd. Nr.: 7 zu Lasten lfd. Nr. 5,6,7 des Bestandsverzeichnis
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Lfd. Nr.: 8 zu Lasten lfd. Nr. 4,5,6,7 des Bestandsverzeichnis
Verfügungsbeschränkung

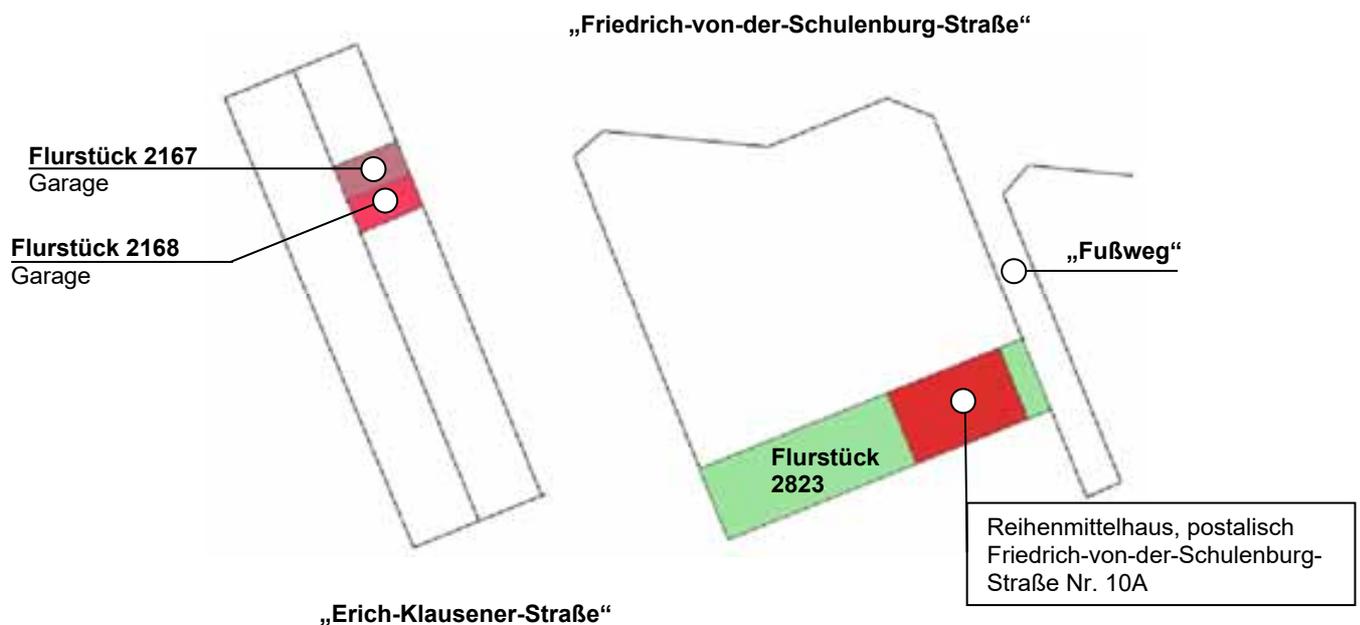
Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

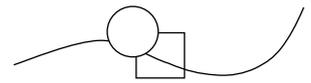
Es sind Grundpfandrechte eingetragen.

IV. Beschreibung Grundstück:

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in NRW, Kreis Neuss, Stadt Neuss, Stadtteil Weckhoven, statistischer Bezirk 9, postalisch: „Garagen“ (Flurstück 2167, 2168) gelegen an der „Erich-Klausener-Straße“ und „Wohnhaus“ (Flurstück 2823) gelegen an einem Fußweg der „Friedrich-von-der-Schulenburg-Straße“, Haus Nr. 10a.



Übersichtssystems-skizze ohne Maßstab -eingenordnet-



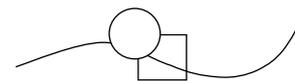
Luftbild ohne Maßstab -eingenordet-

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



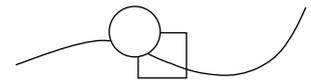
private Regiobahn nach Kaarst ab. Den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedienen zahlreiche Buslinien der Stadtwerke Neuss sowie die Stadtbahn U75 und die Straßenbahnlinien 704 und 709 der Rheinbahn. Neuss ist mit den S-Bahn-Linien S8 (Mönchengladbach-Dortmund), S11 (Düsseldorf-Bergisch Gladbach) 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.

Stadtteil Weckhoven:

Weckhoven gehört mit seinen knapp 9.000 Einwohnern zu den größten Stadtteilen im Neusser Süden. Die relativ hohe Einwohnerdichte ist immer noch ein Ausdruck des Baubooms in den 60er und 70er Jahren. Weckhoven wurde damals auf dem Reißbrett geplant unter den damaligen städtebaulichen Maxime „Urbanität durch Dichte“ und „gegliederte und aufgelockerte Stadt“. Das Erscheinungsbild des Ortsteiles hat sich in den letzten Jahren zum Positiven verändert, weil viele der Wohnsilos kernsaniert, teilweise sogar abgerissen wurden. Heute ist Weckhoven ein großer Wohnstandort mit autonomer Infrastruktur, der ergänzt wurde durch umfangreiche Einfamilienhausgebiete. Der Lindenplatz stellt mit der Kirche St. Nektarios/St. Joseph die historisch gewachsene Ortsmitte dar, allerdings belastet durch die Durchgangsstraße. So hat sich das Ladenzentrum Otto-Wels-Straße als faktische Ortsmitte entwickelt. In Weckhoven ist kein Gewerbegebiet ausgewiesen, daher sind hier nur vereinzelte, kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Friseure, Steuerberater, Gebrauchtwagenhändler), die dezentral über den Stadtteil verteilt liegen, angesiedelt.

MIKROLAGE:

Die zu bewertenden Flurstücke befinden sich im süd-östlichen Bereich des Stadtteil Weckhoven, innerhalb des bebauten Ortsbereiches in einem Wohngebiet. Die nähere Umgebung ist geprägt von Reihenhäusern und Reihengaragen. Die beiden Garagenflurstücke 2167 und 2168 befinden sich an der öffentlichen Erschließungsstraße „Erich-Klausener-Straße“. Das Wohnhausflurstück 2823 befindet sich mit seiner Rückseite (Gartenseite / Westseite) an der öffentlichen Erschließungsstraße „Erich-Klausener-Straße“ und mit der Eingangsseite / Ostseite an einem Fußweg, abzweigend von der öffentlichen Verkehrsfläche „Friedrich von der Schulenburg-Straße“.



Anliegerstraße „Erich-Klausener-Straße“:

Die Anliegerstraße ist eine Wohnanliegerstraße, im Bereich der Garagen asphaltiert, einseitig mit einem Gehweg und Straßenbeleuchtung versehen. Vor den Garagen ist eine ca. 4,50 m tiefe und über die gesamten Garagenbreite Fläche gepflastert (ggfls. Stellplatzmöglichkeit vor der Garage). In der weiterführenden Straße sind die zur Erschließung erforderlichen Medien vorhanden. Vor den beiden zu bewertenden Garagenflurstücken befindet sich ein Regenwasserkanal.

Anliegerstraße „Friedrich-von-der-Schulenburg-Straße“:

Die Anliegerstraße ist eine zweispurige innerörtliche asphaltierte Wohnanliegerstraße, welche ringförmig verläuft. Die Straße hat beidseitig einen Gehweg, seitliche Pkw-Stellplätze (Senkrechtparker) und eine Straßenbeleuchtung. Die Erschließungsmedien Kanalisation (Trennsystem), Gas, Strom, Wasser, Telefon sind in der Anliegerstraße vorhanden.

Fußweg:

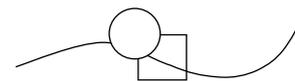
Von dem Gehweg der Anliegerstraße „Friedrich-von-der-Schulenburg-Straße“ zweigt ein gepflasterter Fussweg ab. Dieser erschließt u.a. das zu bewertende Wohnhausflurstück 2823.

Flurstück 2167:

Das mit einer Reihengarage bebaute Garagenflurstück 2167, mit 18 qm Flächeninhalt, befindet sich westlich der öffentlichen Verkehrsfläche. Es hat gemessen in timonline die Abmessungen ca. 3,00 m Breite und ca. 6,00 m Tiefe. Dreiseitig angrenzend befinden sich vergleichbare Garagenflurstücke. Insgesamt bilden 2 rückwärtig aneinandergrenzende Reihen mit je 14 in Reihe gebaute Garagen einen Garagenhof. Links von Flurstück 2167 grenzt das ebenfalls zu bewertende Garagenflurstück 2168 an.

Flurstück 2168:

Das mit einer Reihengarage bebaute Garagenflurstück 2168, mit 18 qm Flächeninhalt, befindet sich westlich der öffentlichen Verkehrsfläche. Es hat gemessen in timonline die Abmessungen ca. 3,00 m Breite und ca. 6,00 m Tiefe. Dreiseitig angrenzend befinden sich vergleichbare Garagenflurstücke. Insgesamt bilden 2 rückwärtig aneinandergrenzende Reihen mit je 14 in Reihe gebaute Garagen einen Garagenhof. Rechts von Flurstück 2168 grenzt das ebenfalls zu bewertende Garagenflurstück 2167 an.



Flurstück 2823:

Das Flurstück 2823, mit 199 qm Flächeninhalt, befindet sich westlich eines Fußweges und östlich einer befahrbaren Erschließungsstraße. Das Flurstück wird vom Fußweg aus erschlossen und hat demnach eine West-Ausrichtung. Das Flurstück ist rechteckig geschnitten. Die Abmessungen betragen gem. Lageplan, Bestandteil der Baugenehmigung „Wohnhaus mit Garage“ AZ.: 64/77 vom 20.01.1977 ca. 6,65 m Breite und ca. 30,01 m Tiefe. Die Topografie des Flurstücks 2823 kann grundsätzlich als eben bezeichnet werden. Rechts und links grenzen vergleichbare Reihenhausgrundstücke an. Das Grundstück 2823 ist bebaut mit einem beidseitig rechts und links grenzständigen Reihenmittelhaus, als eines von insgesamt 6 Stück. Rückwärtig am Wohnhaus befindet sich eine nördlich grenzständige Kelleraußentreppe. Das Wohnhaus ist in der Flurkarte dargestellt und augenscheinlich eingemessen. Gartenseitig ist ein Gartenzugang zur „Erich-Klausener-Straße“ vorhanden.

Nutzungen:

Das Flurstück 2167 und 2168 sind ausschließlich als Garagen / Garagenflurstück nutzbar. Wer diese beiden Flurstücke / Garagen nutzt konnte der Gutachter nicht recherchieren.

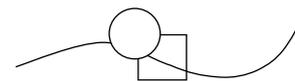
Das Flurstück 2823 mit dem aufstehenden Wohnhaus wird gem. Klingelschild genutzt und bewohnt von ----- und -----.

Miet- und / oder Pachtverträge konnte der Gutachter nicht recherchieren.

Sonstiges:

Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Der höchste gemessene Grundwasserstand gem. erhaltener Auskunft liegt bei ca. + 37,29 m ü. NN. (LGD-Nr. 086453877 mit einer Schwankungsbreite von +/-0,50 m. Der nächstgelegene Kanaldeckel vor dem Reihenhaus, Flurstück 2823, hat eine NN-Höhe von ca. +39,97 m ü. NN. Dies ist eine Höhendifferenz von ca. 2,68 m, mit einer Schwankungsbreite von +/-0,50 m.

Gewerbliche Immissionen waren im Ortstermin nicht erkennbar. Sonstige Hinweise auf besondere wertbeeinflussende Umstände (geplante Verkehrsverbesserung, Sanierungsgebiet, Nachbarbebauung, etc.) sind dem Gutachter zum Wertermittlungstichtag nicht bekannt.



V. Beschreibung Gebäude:

Allgemein:

Nachfolgende Genehmigung / Unterlagen konnten recherchiert werden:

- 20.01.1977 Baugenehmigung AZ.: 64/77
Wohnhaus mit Garage
- 01.07.1977 Rohbauabnahmeschein
- 02.11.1977 Anmeldung Gasanlage
- 07.02.1978 Schlußabnahme Schornsteinfeger
- 03.02.1978 Teilschlußabnahmeschein Wohnhaus
- 07.01.1980 Schlußabnahmeschein Garage

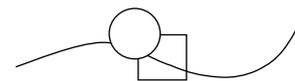
Hinweis: Die o.g. Baugenehmigung umfasst das Reihenmittelhaus auf dem zu bewertenden Flurstück 2823 (vormals Teil des Flurstück 2194, Haus Nr. 4) und eine Reihengarage aufstehend auf dem Flurstück 2165 (Garage Nr. 4). Daraus folgt: Für das auf dem Flurstück 2823 aufstehende Wohnhaus konnte der Gutachter eine Baugenehmigung recherchieren. Für die beiden Garagen auf den Flurstücken 2167 und 2168 konnte der Gutachter keine Baugenehmigung recherchieren. Es hat den Anschein, dass zumindest gem. Lageplan, Bestandteil der o.g. Baugenehmigung die Garage aufstehend auf dem Flurstück 2167 zusammen mit dem Wohnhaus aufstehend auf dem Flurstück 2655 genehmigt wurde. Auf Grund des Planungsrechtes und auf Grund der städtebaulichen Gesamtsituation legt der Gutachter zu Grunde, dass die beiden Garagen aufstehend auf den Flurstücken 2167 und 2168 genehmigt sind, bzw. mindestens genehmigungsfähig sind.

Hinweis: In den Planunterlagen des Wohnhauses der o.g. Baugenehmigung sind nachfolgend aufgeführte Abweichungen zur Örtlichkeit feststellbar:

- Kelleraußentreppe an der nördlichen Grundstücksgrenze anstatt wie im Plan dargestellt an der südlichen Grenze
- Im Grundriss EG und Vorderansicht in der Örtlichkeit kleineres G-WC-Fenster mit Mauerwerkspfeiler zur Haustüre, anstatt ein Element Haustüre - G-WC
- Für das Wohnhaus ist die Plandarstellung Vorderansicht spiegelverkehrt dargestellt gegenüber der Örtlichkeit.

Flurstück 2167 = Garage:

In der Örtlichkeit augenscheinlich massiv erstellte Reihenmittelgarage, zusammen mit der Garage aufstehend Flurstück 2168 erstellt (siehe Stahlbetonsturz) Straßenseitige Außenwand verklindert, Stahlschwinger. Flachdach bituminös eingedichtet. Die Außenabmessungen der Garage beträgt ca.



3,00 m Breite und ca. 6,00 m Länge. Sie bietet augenscheinlich Platz zum Abstellen eines Pkw`s.

Flurstück 2168 = Garage:

In der Örtlichkeit augenscheinlich massiv erstellte Reihenmittelgarage, zusammen mit der Garage aufstehend Flurstück 2167 erstellt (siehe Stahlbetonsturz) Straßenseitige Außenwand verklindert, Stahlschwinger. Flachdach bituminös eingedichtet. Die Außenabmessungen der Garage beträgt ca. 3,00 m Breite und ca. 6,00 m Länge. Sie bietet augenscheinlich Platz zum Abstellen eines Pkw`s.

Flurstück 2823 = Wohnhaus:

Das traufständig zum Erschließungsweg stehende in Reihe gebaute Reihenmittelhaus, gem. Planunterlagen mit einer Wohneinheit, hat eine Unterkellerung, ein Erd- und Obergeschoß, sowie ein Dachgeschoß. Für das Dachgeschoss ist in der o.g. Baugenehmigung kein Dachgeschossgrundriss vorhanden, die Fläche im Dachgeschoss ist nicht in der Baugenehmigung dargestellt und somit ist die Fläche im Dachgeschoss in der Örtlichkeit nicht als Wohn- und / oder -Nutzfläche genehmigt. Rückwärtig am Wohnhaus ist im Obergeschoß ein über die gesamte Hausbreite verlaufender Balkon mit gem. Plandarstellung ca. 1,20 m Tiefe vorhanden. Ebenso ist rückwärtig an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Kelleraußentreppe existent.

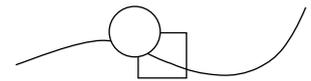
Das Wohnhaus ist per Teilschlußabnahmeschein (Wohnhaus) vom 03.02.1978 fertig erstellt worden. Das Wohnhaus hat gem. Darstellung in den Planunterlagen der Baugenehmigung die Außenabmessungen ca. 6,65 m Breite und ca. 10,69 m Tiefe zzgl. Balkon im OG.

Nachfolgend wird die Bruttogrundfläche des Wohnhauses basierend auf den Außenabmessungen gem. Plandarstellung der Baugenehmigung zusammengestellt:

KG	=	6,65 m * 10,69 m = ca.	71,09 qm
EG	=	6,65 m * 10,69 m = ca.	71,09 qm
OG	=	6,65 m * 10,69 m = ca.	71,09 qm
DG	=	6,65 m * 10,69 m = ca.	71,09 qm

Summe BGF KG, EG, OG, DG = ca. 284,36 qm, gerundet ca. 284 qm

Die Wohnflächen im EG und OG des Wohnhauses, basierend auf der Berechnung der Wohnfläche vom 06.10.1976, Bestandteil der o.g. Baugenehmigung, betragen gem. nachfolgender Darstellung:



<u>Erdgeschoss:</u>		
Wohnen + Essen	41,85	qm
Küche	10,14	qm
WC	1,85	qm
Diele	3,55	qm
Terrasse (50 % angerechnet)	5,80	qm
Zwischensumme	63,19	qm
Putzabzug 3 %	-1,71	qm
Wohnfläche Erdgeschoss	61,48	qm

<u>Obergeschoss:</u>		
Eltern	16,76	qm
Kind 1	12,37	qm
Kind 2	12,37	qm
Bad	6,53	qm
Abstellraum	1,21	qm
Diele	7,07	qm
Loggia (50% angerechnet)	3,90	qm
Zwischensumme	60,21	qm
Putzabzug 3 %	-1,69	qm
Wohnfläche Erdgeschoss	58,52	qm

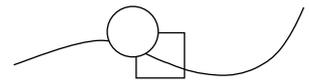
Die gesamte Wohnfläche im EG und OG beträgt gem. vorgenannter Aufstellung ca. 120 qm. In der Örtlichkeit können Abweichungen auftreten. Es wurde kein Aufmaß erstellt.

Gem. Plandarstellung Kellergeschossgrundriss, Bestandteil der o.g. Baugenehmigung, sind im Kellergeschoss ein Hobbyraum, ein Waschen-Trockenraum inkl. Aufstellort der Heizung und ein Hausanschlussraum sowie Treppenflur.

Alle nachfolgenden Beschreibungen des Wohnhauses basieren auf den Informationen der Außenbesichtigung im Ortstermin vom 17.05.2022 und den vorliegenden Unterlagen.

Gebäudeart

- unterkellertes in Reihe (Mittelhaus) gebautes Wohnhaus mit einem Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss



Bauweise:

- massiv

Fundament / Kellerwände / Unterkellerung / Geschosßdecken:

- gem. Positionsplänen, Bestandteil der Statik:
 - Stahlbetonfundamente und Stahlbetonbodenplatte
 - Kellergeschossaußen- und Innenmauerwerk
 - Decke über KG Stahlbeton
 - Erd- und Obergeschoss zweischalige Außenwände bestehend aus Mauerwerk und Klinker
 - Innenwände Mauerwerk, gemeinsame Giebelwände mit Nachbargebäuden (beachte verminderter Schallschutz)
 - Decke über EG, Balkon, Vordach Stahlbeton
 - Decke über OG Holzbalkendecke

Dach:

- traufständiges Satteldach, zimmermannsmäßige Dachkonstruktion
- Betonziegeleindeckung
- Zinkrinnen und -fallrohre
- Vordach bituminös eingedichtet

Fenster / Innentüren:

- unbekannt

Haustechnik:

- gem. Anmeldung Ausführung Gasanlage vom 02.11.1977
Gashaushanschluss vorhanden
- Haustechnik unbekannt

Treppen:

- Unbekannt

Dachgeschoss:

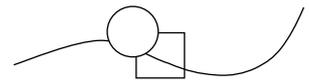
- Innenausbau unbekannt

Obergeschoss:

- Innenausbau unbekannt

Erdgeschoss:

- Innenausbau unbekannt



Kellergeschoss:

- Innenausbau unbekannt

Gartenanlage / Grundstücksfläche:

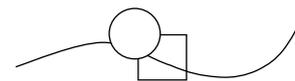
- Hauszuwegung plattiert
- Vorgarten einfach gärtnerisch angelegt und begrünt
- Rückwärtige Gartenfreifläche begrünt, eingewachsen und verwildert

Urteil über Grundrisslösung:

- die Grundrissaufteilung kann gem. Plandarstellung für solch ein Objekt als standardisiert typisch bezeichnet werden.

Standard der Baustoffe / baulicher Zustand:

- Gem. äußerem Erscheinungsbild entspricht das Wohnhaus insgesamt dem Baujahr. Das Gebäude vermittelt den Eindruck, dass eine Modernisierung bei einem Nutzerwechsel erforderlich ist. Es sind altersgemäße Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen erkennbar. Die Dachfläche und Dachrinnen bedürfen der Überarbeitung. Der Garten bedarf einer Grundpflege.



2.) BEWERTUNG:

I. Ortstermin:

Ein Ortstermin wurde durchgeführt am 17.05.2022. Alle Verfahrensbeteiligten wurden rechtzeitig schriftlich über den Ortstermin informiert und geladen.

Teilnehmer waren:

- Herr Jens Rökendt sen., Gutachter, Gutachterbüro Rökendt
- Herr René Rökendt jun., Architekt, Hospitant Gutachterbüro Rökendt

Es wurden die beiden Garagen aufstehend auf dem Flurstück 2167 und 2168 straßenseitig von außen besichtigt. Ebenso wurde das Wohnhaus aufstehend auf dem Flurstück 2823 von außen von der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche aus besichtigt. Die rückwärtige Gartenfläche des Flurstücks 2823 konnte geringfügig von der westlich verlaufenden Erschließungsfläche eingesehen werden.

Hinweis: Die beiden Garagen und das Wohnhaus konnten NICHT von innen besichtigt werden und es konnte die rückwärtige Gartenfläche des Flurstücks 2823 nicht begangen und in Augenschein genommen werden.

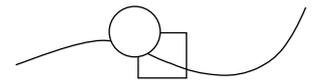
II. Bewertungsgrundlagen:

Berechnungen:

Die Bruttogrundflächen des Wohnhauses wurden an Hand der vorliegenden Planunterlagen der Baugenehmigung „Wohnhaus mit Garage“ AZ.: 64/77 vom 20.01.1977 zusammengestellt. Die Wohn-Nutzfläche des Wohnhauses wurde basierend auf der Wohnflächenberechnung, Bestandteil der vorgenannten Baugenehmigung, dargestellt. Es fand kein Aufmaß statt. In der Örtlichkeit treten ggfls. Abweichungen auf.

Erschließungsbeiträge:

Gem. Erschließungskostenbescheinigung sind zum Wertermittlungsstichtag für die Flurstücke 2167, 2168 und 2823 keine Erschließungsbeiträge zu zahlen. Die Grundstücke werden erschließungsbeitragsfrei gewertet. Es wird auf den Originaltext der Bescheinigung verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.



Baulasten

Gem. erhaltener Auskunft existieren keine Baulasten auf den zu bewertenden Flurstücke 2167, 2168 und 2823. Es wird auf den Originaltext der Bescheinigung verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Umweltinformationsgesetz:

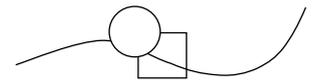
Gem. erhaltener Auskunft sind die Flurstücke 2167, 2168 und 2823 zum Wertermittlungsstichtag nicht im Kataster über Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen verzeichnet. Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Baurecht:

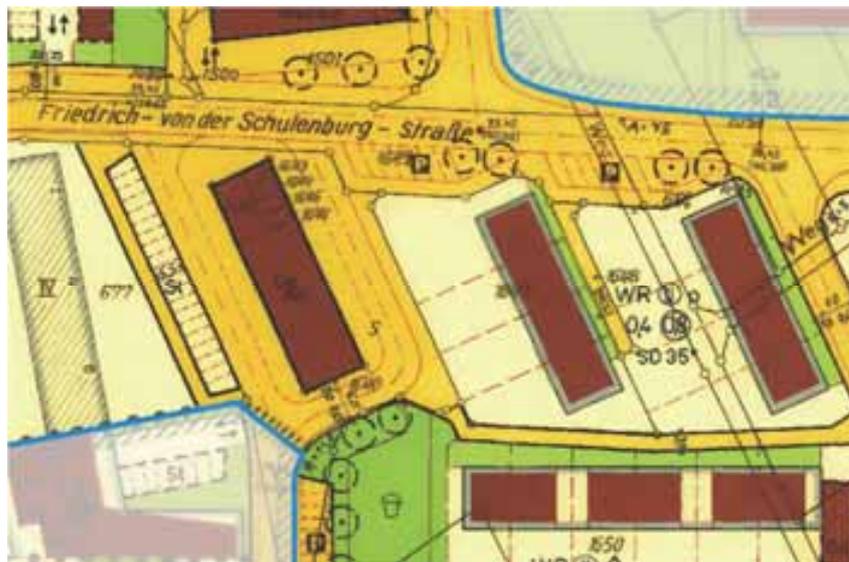
Die zu bewertenden Flurstücke 2167, 2168 und 2823 sind im Flächennutzungsplan der Stadt Neuss als Wohnbaufläche ausgewiesen.



Auszug Flächennutzungsplan Stadt Neuss



Für die zu bewertenden Flurstücke 2167, 2168 und 2823 existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 187 -Weckhoven Ost-, Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB seit dem 08.04.1974.



Auszug aus dem Bebauungsplan, einsehbar unter folgendem Link:
<https://www.neuss.de/leben/stadtplanung/bauleitplanung/interaktive-bauleitplanuebersicht>

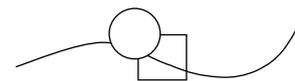
Hinweis: Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zu beachten.

Es gelten u.a. folgende planerischen Festsetzungen:

Flurstück 2167 = Festlegung überbaubare Fläche
Garage, Ga

Flurstück 2167 = Festlegung überbaubare Fläche
Garage, Ga

Flurstück 2823 = Festlegung überbaubare Fläche
Reines Wohngebiet, WR
zwingend 2 Vollgeschosse, II
Offene Bauweise, o
Max Grundflächenzahl 0,4
Max Geschossflächenzahl 0,8
Satteldach 35 Grad Dachneigung, SD 35 Grad



Denkmalschutz:

Das auf dem Flurstück 2167, 2168 und 2823 aufstehenden Gebäude unterliegen nicht dem Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Gem. Auskunft unterliegt das Objekt 41466 Neuss, Friedrich-von-der-Schulenburg-Straße 10a nicht der Zweckbestimmung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigefügt.

Energieausweis:

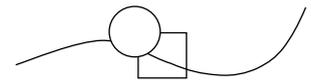
Ein Energieausweis liegt dem Gutachter nicht vor.

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
Postleitzahl	41466
Gemarkungsname	Neuss



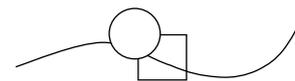
Ortsteil	Weckhoven
Bodenrichtwertnummer	109002
Bodenrichtwert	<u>500 €/m² (Ein/zweigeschossig)</u>
Stichtag des Bodenrichtwertes	<u>01.01.2022</u>
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach dem Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bemerkung	Weckhoven Ost
Anwendungshinweise	Link

Es sind die örtlichen Fachinformationen zu beachten:

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

Grundstückstiefe in m	Bodenrichtwerttiefe in m		
	30	35	40
bis 22	1,05	1,08	1,12
25	1,03	1,06	1,09
30	1,00	1,03	1,06
35	0,97	1,00	1,03
40	0,94	0,97	1,00
45	0,91	0,94	0,97
50	0,87	0,90	0,93
55	0,84	0,87	0,89

Der Bodenrichtwert von 500 €/qm wird für die Bodenwertermittlung der zu bewertenden Flurstücke wie folgt gewichtet:



Flurstück 2167 = Fläche 18 qm

Dieses Flurstück 2167 ist ein reines Garagengrundstück und auf Grund der Festsetzungen im Bebauungsplan und seinen Flurstücksabmessungen ausschliesslich mit einer Garage bebaubar. Für solch ein reines Garagenflurstück sind 50 % (Faktor 0,50) des Bodenrichtwertes von 500 € anzusetzen. Daraus folgt ein Bodenwert für das Flurstück 2167 von:

$$500 \text{ €/qm} * 0,50 = 250 \text{ €/qm} * 18 \text{ qm} = \underline{\underline{4.500 \text{ €}}}$$

Flurstück 2168 = Fläche 18 qm

Dieses Flurstück 2168 ist ein reines Garagengrundstück und auf Grund der Festsetzungen im Bebauungsplan und seinen Flurstücksabmessungen ausschliesslich mit einer Garage bebaubar. Für solch ein reines Garagenflurstück sind 50 % (Faktor 0,50) des Bodenrichtwertes von 500 € anzusetzen. Daraus folgt ein Bodenwert für das Flurstück 2168 von:

$$500 \text{ €/qm} * 0,50 = 250 \text{ €/qm} * 18 \text{ qm} = \underline{\underline{4.500 \text{ €}}}$$

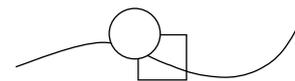
Flurstück 2823 = Fläche 199 qm

Grundstückstiefe:

Das zu bewertende Flurstück 2823 hat ca. 30,01 m Grundstückstiefe im Gegensatz zum Bodenrichtwertgrundstück mit ca. 35 m Grundstückstiefe. Dies wird gem. vorgenannter Umrechnungstabelle mit einem Faktor von 1,03 gewichtet.

Daraus folgt ein Bodenwert für das Flurstück 2823 von:

$$500 \text{ €/qm} * 1,03 = 515 \text{ €/qm} * 199 \text{ qm} = \underline{\underline{102.485 \text{ €}}}$$



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 Gebäudenormal-herstellungswert 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.

Flurstück 2823 = Wohnhaus

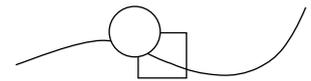
Objektspezifische Grunddaten:

Bruttogrundfläche:

Für das Wohnhaus wird die Bruttogrundfläche von gerundet 284 qm zu Grunde gelegt.

Baukosten:

Die Baukosten je qm BGF werden zu Grunde gelegt in Anlehnung an die NHK 2010 einschl. 17 % Baunebenkosten mit der Kategorie 3.12 Reihenmittelhaus.

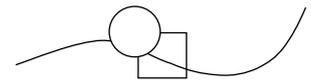


Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut					
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
Standardstufe													
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	

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

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

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



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

Normalherstellungskosten	2010	Standardstufe					Wägungsanteil	Kostenanteil
Wohnhaus	Typ 3,12	1	2	3	4	5		
Kostenkennwerte je BGF	Typ 3,12	505 €	560 €	640 €	775 €	965 €		
Außenwände			1				23%	129 €
Dächer			1				15%	84 €
Außentüren und Fenster			1				11%	62 €
Innenwände und -türen				1			11%	70 €
Deckenkonstruktion und Treppen				1			11%	70 €
Fußböden				1			5%	32 €
Sanitär-einrichtungen				1			9%	58 €
Heizung				1			9%	58 €
Sonstige technische Ausstattungen				1			6%	38 €
Summe:							100%	601 €
Korrekturwert:							1,00	601 €

Es werden Baukosten gem. vorgenannter Einstufung (vgl. Sachwertrichtlinie) mit 601 €/qm angesetzt.

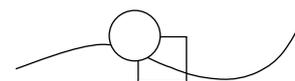
Baukostenindex:

Die o.g. Baukosten basieren auf dem Jahr 2010 und müssen somit zum Wertermittlungsstichtag angepasst werden. Dies geschieht über den Baukostenindex. Die Indexreihe basierend auf 2015 = 100,00:

$$601 \text{ €/qm} = 2010 = 89,30\% \text{ Baukostenindex}$$

$$2015 = 100,00\%$$

$$929 \text{ €/qm} = 2022 = 138,10\% \text{ Baukostenindex}$$



Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:

Das tatsächliche Alter wird mit 1978 angesetzt, entsprechend der Fertigstellungsbescheinigung Wohnhaus. Die Gesamtnutzungsdauer wird gem. ImmoWertV mit 80 Jahren angesetzt. Daraus resultiert:

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre, gem. ImmoWertV
Gebäudealter = 44 Jahre (2022 - 1978 = 44 Jahre)
Restnutzungsdauer = 36 Jahre (80 Jahre - 44 Jahre = 36 Jahre)

Der Gutachter legt zu Grunde, dass augenscheinlich keine grundlegenden Modernisierungen durchgeführt worden sind, die eine Verlängerung der theoretische Restnutzungsdauer rechtfertigen würden.

lineare Wertminderung:

Die lineare Wertminderung wird errechnet basierend auf folgender Formel:

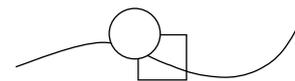
$$\begin{aligned} \text{Wertminderung} &= \text{Gebäudealter} / \text{Gebäudelebensdauer} * 100\% \\ \text{Wertminderung} &= 44 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} * 100\% \\ \text{Wertminderung} &= - 55,00 \% \end{aligned}$$

Gebäudewert sonstige Anlagen:

- Freifläche vom Gebäudewert = 4 %
- Ver- und Entsorgungsanschlüsse / Balkon psch. = 8.000 €

Sachwertermittlung:

Gebäude:	BGF in qm:	284,00	929,00 €	263.836 €
Baukosten:				263.836 €
Wertermittlungsstichtag		2022		
Gebäudealter		44		
lineare Wertminderung		-55,00%		-145.110 €
Gebäudewert:				118.726 €
Zeitwert sonstige Anlagen:				
Außenanlagen			4%	4.749 €
Ver- und Entsorgungsanschlüsse / Balkon etc.				8.000 €
Summe Zeitwert sonstiger Anlagen:				12.749 €
vorläufiger Gebäudesachwert GBSW				131.475 €
Bodenwert:				102.485 €
Sachwert vorläufig:				233.960 €



Sachwertfaktor:

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

Basiswert	vorl. Sachwert gerundet 234.000 € interpoliert	1,98
Faktor	Einfamilienhaus	1
Faktor	Wohnlagenklasse 3	0,96
Faktor	Ausstattungsstandard einfach	0,83
Faktor	Bodenwertanteil 20 % -50 %	1
Sachwertfaktor gewichtet		1,58

Sachwert:

Der Sachwert beträgt:

$$233.960 \text{ €} * 1,58 = 369.657 \text{ €}$$

Es ist dabei der Sicherheitsabschlag wg. der fehlenden vollständigen Besichtigung (u.a. Innenbesichtigung) zu berücksichtigen. Dieser Sicherheitsabschlag von - 35 % wird vom Gebäudesachwert in Ansatz gebracht:

$$131.475 \text{ €} * 35 \% = 46.016 \text{ €}$$

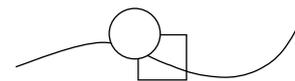
Der Sachwert mit Berücksichtigung des Sicherheitsabschlages beträgt:

$$369.657 \text{ €} - 46.016 \text{ €} = \underline{\underline{323.641 \text{ €}}}$$

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. Im Einzelfall wird noch ein



Modernisierungsrisiko in Abzug gebracht. Das Ergebnis ist der Reinertrag des gesamten Grundstücks. Man unterscheidet zwischen dem Reinertrag des gesamten Grundstücks und dem Reinertrag der baulichen Anlagen, insbesondere deswegen, weil bei Gebäuden von einer begrenzten Lebensdauer ausgegangen werden muss, beim Boden hingegen nicht. Über den abgezinsten Bodenwert (Liegenschaftszins), der vom Reinertrag des gesamten Gebäudes in Abzug gebracht wird, wird der Reinertrag der baulichen Anlage bestimmt. Der Liegenschaftszinssatz muss zum einen der Nutzungsart des Objekts und zum anderen der Marktlage entsprechen. Der Reinertrag bezieht sich auf das gesamte Gebäude ohne Bodenwert, er wird als Zeitrente innerhalb der Restnutzungsdauer betrachtet. Deren Barwert stellt den Gebäudeertragswert dar. Der Gebäudeertragswert und der Bodenwert addiert, ergeben den Ertragswert.

Flurstück 2823 = Wohnhaus

Objektspezifische Grunddaten:

vermietbare Fläche / marktüblich erzielbare Miete:

Es werden als vermietbare Fläche die Wohnfläche im EG und OG gesamt ca. 120 qm zu Grunde gelegt. Die marktüblich erzielbare Miete wird auf Grund der Erfahrung des Gutachters basierend auf der Auswertung verschiedener Mietverträge für gleichartige Objekte im gleichartigen Zustand zu Grunde gelegt mit 9,50 €/qm.

Liegenschaftszins:

Der Liegenschaftszins wird gem. Rücksprache mit dem Gutachterausschuss der Stadt Neuss angesetzt mit 2,00 %.

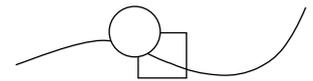
Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird basierend der Darstellung im Sachwertverfahren mit 36 Jahren zu Grunde gelegt. Basierend auf einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, beträgt das Alter 44 Jahre, somit 1978.

Verwaltungskosten / Instandhaltungskosten / Mietausfallwagnis:

Die im Ertragswertverfahren zu Grunde gelegten Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis werden basierend auf nachfolgenden Tabellen (Stand 01/2021, gem. ImmoWertV) ermittelt:

Verwaltungskosten bis 298 € jährlich je Eigenheimen
Instandhaltungskosten bis 11,70 €/m² Wohnfläche



Mietausfallwagnis 2 % der Nettokaltmiete bei Mietwohngrundstücken

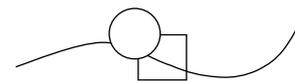
Für das Ertragswertverfahren werden folgende indexierte Werte (Faktor 1,04) zu Grunde gelegt:

Verwaltungskosten 309,92 €/anno je Eigenheim
Instandhaltungskosten 12,17 €/qm/anno
Mietausfallwagnis 2,00 %/anno

Für das zu begutachtende Objekt vollzieht sich die Berechnung in nachstehenden Schritten:

Ertragswertermittlung:

Ermittlung des Rohertrages:			
120 qm Whs EG/OG	Mietzins	Mietzins/Monat	Mietzins/Jahr
	9,50 €	1.140,00 €	13.680,00 €
Summe Rohertrag:		1.140,00 €	13.680,00 €
Verwaltungskosten	309,92 €	1,00	309,92 €
Instandhaltungskosten	12,17 €	120,00	1.460,40 €
Mietausfallwagnis	2%	13.680,00 €	273,60 €
Summe Bewirtschaftungskosten:		14,94%	2.043,92 €
Rohertrag			13.680,00 €
Bewirtschaftungskosten			2.043,92 €
Summe Reinertrag:			11.636,08 €
anteiliger Bodenwert		102.485 €	
Liegenschaftszins		2,00%	
anteiliger Bodenwert verzinst			2.049,70 €
Gebäudeertrag:			9.586,38 €
Restnutzungsdauer in Jahren		36	
Liegenschaftszins		2,00%	
Rentenbarwertfaktor		25,49	
Gebäudewert:			244.356,83 €
anteiliger Bodenwert:			102.485,00 €
Ertragswert vorläufig:			346.842 €
Sicherheitsabschlag vom Gebäudewert wg. fehlender vollständiger Besichtigung		-35,00% -	85.525 €
<u>Ertragswert:</u>			<u>261.317 €</u>



Flurstück 2167 / 2168

Es wird das Ertragswertverfahren für eine Garage durchgeführt. Das Flurstück 2167 und 2168 ist diesbzgl. gleich zu werten, deshalb nur ein exemplarisches Verfahren.

Garage = Objektspezifische Grunddaten:

vermietbare Fläche / marktüblich erzielbare Miete:

Es wird als vermietbar 1 Garage mit 70 €/Stück monatlich angesetzt.

Liegenschaftszins:

Der Liegenschaftszins wird vom Gutachter angesetzt mit 2,00 %.

Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:

Die Gesamtnutzungsdauer wird gem. ImmoWertV für eine Einzelgarage mit 60 Jahren angesetzt. Das theoretische Baujahr wird mit 1980 vom Gutachter geschätzt. Das Gebäudealter beträgt demnach 2022 - 1980 = 42 Jahre, die Restnutzungsdauer demnach 60 - 42 = 18 Jahre.

Verwaltungskosten / Instandhaltungskosten / Mietausfallwagnis:

Für das Ertragswertverfahren werden folgende Werte zu Grunde gelegt:

Verwaltungskosten	=	39,00 €/anno je Garage
Instandhaltungskosten	=	88,00 €/qm/anno
Mietausfallwagnis	=	2,00 %/anno

Für das zu begutachtende Objekt vollzieht sich die Berechnung in nachstehenden Schritten:

Ertragswertermittlung:

Rohrertrag:	Mietzins	Mietzins/Monat	Mietzins/Jahr
1 St Garage	70,00 €	70,00 €	840,00 €
Summe Rohrertrag:		70,00 €	840,00 €
Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten	39,00 €	1,00	39,00 €
Instandhaltungskosten	88,00 €	1,00	88,00 €
Mietausfallwagnis	2%	840,00 €	16,80 €
Summe Bewirtschaftungskosten:		17,12%	143,80 €
Reinertrag:			
Rohrertrag			840,00 €
Bewirtschaftungskosten			143,80 €
Summe Reinertrag:			696,20 €



Gebäudeertrag:		
Reinertrag		696,20 €
anteiliger Bodenwert	4.500 €	
Liegenschaftszins	2,00%	
anteiliger Bodenwert verzinst		90,00 €
Gebäudeertrag:		606,20 €
Restnutzungsdauer in Jahren	18	
Liegenschaftszins	2,00%	
Rentenbarwertfaktor	14,990	
Gebäudewert:		9.086,94 €
anteiliger Bodenwert:		4.500,00 €
Ertragswert vorläufig:		13.587 €
Sicherheitsabschlag vom Gebäudewert wg. fehlender vollständiger Besichtigung	-35,00% -	3.180 €
<u>Ertragswert:</u>		<u>10.407 €</u>

Der Ertragswert für das Flurstück 2167 und das Flurstück 2168 beträgt jeweils 10.407 €.

3. VERGLEICHSWERT

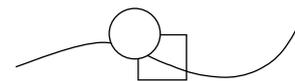
Flurstück 2167 / 2168

Garage

Für eine vergleichbare Garage wie jeweils aufstehend auf dem Flurstück 2167 / 2168 kann gem. telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss der Stadt Neuss jeweils ein Vergleichswert von 13.000 € angesetzt werden. Unter Berücksichtigung des Sicherheitsabschlages von 35 % beträgt der Vergleichswert:

$$13.000 \text{ €} - 4.500 \text{ € Bodenwert} = 8.500 \text{ € Gebäudewert} - 35 \% = 5.525 \text{ €}$$
$$5.525 \text{ € Gebäudewert} + 4.500 \text{ € Bodenwert} = \underline{\underline{10.025 \text{ € Vergleichswert}}}$$

Der Vergleichswertwert für das Flurstück 2167 und das Flurstück 2168 beträgt jeweils 10.407 €.



V. ZUSAMMENSTELLUNG

Nachfolgende Werte werden auf glatte Euro Beträge gerundet:

Lfd. Nr. 5 = Flurstück 2167:

Bodenwert	=	4.500 €
Ertragswert	=	10.407 €
Vergleichswert	=	10.025 €

Der Wert des Flurstücks 2167 wird basierend auf dem Ertragswert ermittelt.

Lfd. Nr. 6 = Flurstück 2168

Bodenwert	=	4.500 €
Ertragswert	=	10.407 €
Vergleichswert	=	10.025 €

Der Wert des Flurstücks 2168 wird basierend auf dem Ertragswert ermittelt.

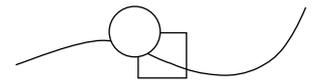
Lfd. Nr. 7 = Flurstück 2823:

Bodenwert	=	102.485 €
Sachwert	=	323.641 €
Ertragswert	=	261.317 €

Anmerkung: Es handelt sich um ein Wohnhaus, welches auf dem freien Immobilienmarkt unter dem Aspekt der Drittverwendungsmöglichkeit, nicht unter Renditeaspekten betrachtet wird. Ein potentieller Käufer betrachtet das Objekt überwiegend aus dem Blickwinkel:

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

Aus diesem Grunde wird der Verkehrswert für das Flurstück 2823 in Anlehnung an den Sachwert ermittelt.



VI. VERKEHRSWERT

Somit halte ich die nachfolgenden Verkehrswerte unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände und gerundet auf glatte hunderter bzw. tausender Beträge bei derzeitigem Verkauf für korrekt bemessen

für **das Grundstück**
in **41466 Neuss, Erich-Klausener-Straße**
aufstehend mit einer Reihenmittelgarage
Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Neuss, Blatt 10454, **Lfd. Nr. 5**
Kataster: Gemarkung Neuss, Flur 24, **Flurstück 2167**
Größe 18 qm

Ertragswert = 10.407 €

Verkehrswert = 10.400 €

und für **das Grundstück**
in **41466 Neuss, Erich-Klausener-Straße**
aufstehend mit einer Reihenmittelgarage
Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Neuss, Blatt 10454, **Lfd. Nr. 6**
Kataster: Gemarkung Neuss, Flur 24, **Flurstück 2168**
Größe 18 qm

Ertragswert = 10.407 €

Verkehrswert = 10.400 €

und für **das Grundstück**
in **41466 Neuss, Friedrich-von-der-Schulenburg-Straße 10a**
aufstehend mit einem Reihenmittelhaus
Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Neuss, Blatt 10454, **Lfd. Nr. 7**
Kataster: Gemarkung Neuss, Flur 24, **Flurstück 2823**
Größe 199 qm

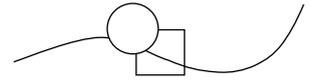
Sachwert = 323.641 €

Verkehrswert = 324.000 €

Verkehrswert = 344.800 € 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 30.06.2022

(Jens Rökendt)