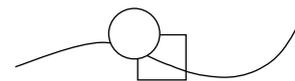


I N T E R N E T V E R S I O N

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 016/22

Gutachten G-05-23 bestehend aus 45 Seiten
zzgl. 10 Anlagen

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

zur **Verkehrswertermittlung** gem. § 194 BauGB
zum **Wertermittlungstichtag 30.05.2023**

für **das Grundstück**
in **41462 Neuss, Am Haus Vogelsang 25**

aufstehend mit einem Mehrfamilienwohnhaus,
einem Einfamilienwohnhaus und Garagen

Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Neuss, Blatt 9098, **Lfd. Nr. 35**

Kataster: Gemarkung Neuss, Flur 62, Flurstück 2075
Größe 1.577 qm



Mehrfamilienwohnhaus

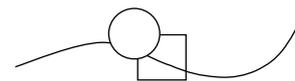


Einfamilienwohnhaus

Ansicht:

Verkehrswert = 1.362.000 €

Achtung: Es konnte für die Erstellung dieses Gutachtens eine vollständige Innenbesichtigung und rückwärtige Inaugenscheinnahme der auf dem Flurstück 2075 aufstehenden Gebäude NICHT durchgeführt werden. Diese fehlende Innenbesichtigung und rückwärtige Inaugenscheinnahme der Gebäude wird bei der Verkehrswertermittlung mit einem Sicherheitsabschlag von - 35 % berücksichtigt.



INHALTSVERZEICHNIS:

Vorbemerkungen zur Wertermittlung

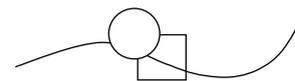
I.	Rechtliche Grundlagen / Literatur	Seite 03
II.	Objektspezifische Grundlagen	Seite 04
III.	Bewertungstechnische Grundlagen inkl. Hinweis.....	Seite 06

1.) ALLGEMEINE ANGABEN

I.	Auftraggeber.....	Seite 09
II.	Aufgabenstellung	Seite 09
III.	Grundbuchausweisung und Nutzungsart.....	Seite 10
IV.	Beschreibung Grundstück	Seite 11
V.	Beschreibung Gebäude	Seite 17

2.) BEWERTUNG

I.	Ortstermin	Seite 22
II.	Bewertungsgrundlagen	Seite 23
	Erschließungsbeiträge	
	Baulasten	
	Umweltinformationsgesetz	
	Baurecht	
	Denkmalschutz	
	Wohnungsbindung	
III.	Bodenwert	Seite 30
IV.	Bewertung der baulichen Anlagen	Seite 35
	1. Sachwert - EFH.....	Seite 35
	2. Ertragswert - MFH	Seite 39
	3. Sonstiges	Seite 43
V.	Zusammenstellung	Seite 44
VI.	Verkehrswert	Seite 45

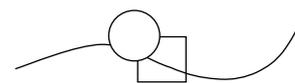


VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

I. Rechtliche Grundlagen / Literatur:

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

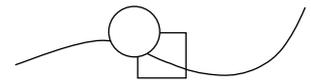
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO)
4. Statistisches Bundesamt (Meßzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke)
5. Bodenrichtwerte, gesammelt und veröffentlicht 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 9098 vom 14.02.2023 19 Seiten
- Bewilligung URK-Nr. 2220/59 vom 07.09.1959 09 Seiten
- Bewilligung URK-Nr. 1325/1960 vom 01.06.1960 03 Seiten
- Kaufvertrag URK-Nr. 669/2017 vom 24.04.2017 18 Seiten
- Bewilligung URK-Nr. A 675/2017 vom 07.04.2017 08 Seiten
- Bewilligung URK-Nr. A 1898/2017 vom 13.09.2017 02 Seiten
- Flurkarte M 1:1000 vom 27.02.2023 01 Seite **Anlage 01**
- Fotodokumentation vom 18.04.2023 15 Seiten **Anlage 02**
- Fotodokumentation vom 30.05.2023 08 Seiten **Anlage 03**
- Auskunft - Erschließungskosten vom 22.03.2023 01 Seite **Anlage 04**
- Auskunft - Widmungsstatus vom 04.04.2023 01 Seite **Anlage 05**
- Auskunft - Baulasten vom 02.05.2023 01 Seite **Anlage 06**
- Auskunft - Altlasten vom 22.03.2023 03 Seiten **Anlage 07**
- Auskunft - Kanalkataster vom 21.03.2023 03 Seiten **Anlage 08**
- Auskunft - Wohnungsbindung vom 03.04.2023 01 Seite **Anlage 09**
- Auskunft - Grundwasserstand vom 11.07.2023
- Auskunft - Baurecht vom 11.07.2023
- Bauakteneinsicht vom 20.04.2023 67 Seiten **Anlage 10**
Auszug aus der Baugenehmigung
AZ. 387/61 vom 04.09.1961
Umbau eines Wohnhauses (hier Mehrfamilienwohnhaus)
 - Bauschein
 - Befreiungsbescheid
 - Baubeschreibung
 - Bewilligungsbescheid Wohnungsbaudarlehen
 - Positionspläne der Statik
 - Lageplan
 - Grundriss 3.OG, 2.OG, 1.OG, EG, KG
 - Schnitt, Ansichten Osten, Süden, Westen
 - Rohbauabnahme vom 21.08.1963
 - Schlussbescheinigung Bezirksschornsteinfegermeister vom 20.12.1963
 - Schlussabnahmeschein vom 07.01.1964



Auszug aus der Baugenehmigung

AZ. 1190/66 vom 11.11.1966

Errichtung von 10 Garagen

- Baugenehmigung
- Bauantrag
- Baubeschreibung
- Lageplan
- Grundriss EG, Schnitt, Ansichten Norden, Süden, Westen
- Schlussabnahmeschein vom 15.01.1970

Auszug aus der Baugenehmigung

AZ. 15/68 vom 03.01.1968

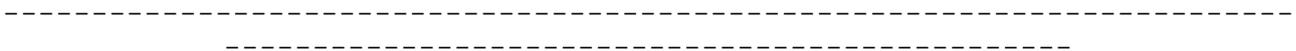
Errichtung von 3 Garagen

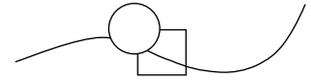
- Baugenehmigung
- Bauantrag
- Baubeschreibung
- Lageplan
- Grundriss EG, Schnitt, Ansichten Norden, Süden, Osten
- Schlussabnahmeschein vom 15.01.1970

Fachunternehmerbescheinigungen

von 1988 bis 1992

bzgl. Warmwasserheizung / Gas
für das Mehrfamilienwohnhaus
und das Einfamilienwohnhaus





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.

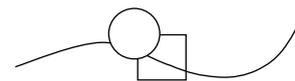
2. Soweit Erhebungen und untergeordnete Tätigkeiten durch Hilfskräfte des Sachverständigen ausgeführt wurden, hat der Sachverständige diese Tätigkeiten auf Richtigkeit, Plausibilität überprüft, nötigenfalls ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

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 überschlüssig 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 überschlüssig 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.

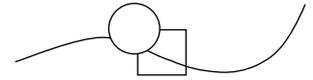
Hinweis:

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!



ACHTUNG:

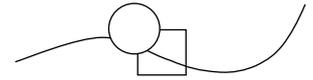
Es konnte für die Erstellung dieses Gutachtens eine vollständige Innenbesichtigung und rückwärtige Inaugenscheinnahme der auf dem Flurstück 2075 aufstehenden Gebäude NICHT durchgeführt werden. Diese fehlende vollständige Innenbesichtigung und rückwärtige Inaugenscheinnahme der Gebäude wird bei der Verkehrswertermittlung mit einem Sicherheitsabschlag von - 35 % berücksichtigt.

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

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

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

In der Örtlichkeit sind Abweichungen bzgl. der in diesem Gutachten genannten Informationen vorhanden. Die Verkehrswertermittlung in diesem Gutachten ist für das zu bewertende Flurstück 2075 inkl. aufstehender Gebäude rein theoretischer Natur.



1.) ALLGEMEINE ANGABEN:

I. Auftraggeber:

Amtsgericht Neuss, Breite Straße 48, 41460 Neuss
Die Beauftragung erfolgte mit Schreiben vom 14.02.2023.

II. Aufgabenstellung:

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, den Verkehrswert festzustellen

für **das Grundstück**
in **41462 Neuss, Am Haus Vogelsang 25**

aufstehend mit einem Mehrfamilienwohnhaus,
einem Einfamilienwohnhaus und Garagen

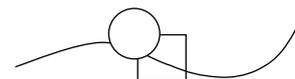
Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Neuss, Blatt 9098, **Lfd. Nr. 35**

Kataster: Gemarkung Neuss, Flur 62, Flurstück 2075
Größe 1.577 qm

zum Zwecke der Zwangsversteigerung

zum Bewertungsstichtag 30.05.2023

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: -9098-

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.: 16 ...

Lfd. Nr.: 35 Gemarkung: Neuss, Flur: 62, Flurstück: 2075

Größe: 1.577 qm

Wirtschaftsart + Lage: Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche
Am Haus Vogelsang 25

Zu Gunsten der lfd. Nr. 35 sind Grunddienstbarkeiten eingetragen:

- Geh-, Reit-, Fahr- und Viehtreiberrecht
an den Grundstücken Gem. Neuss, Flur 62, Flurstück 1413, 1414

Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd. Nr.: 4 Eigentümer des Grundstücks unter o.g. Lfd. Nr. 35
gem. Bestandsverzeichnis ist

4.1 -----

4.2 -----

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

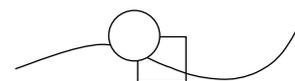
Lfd. Nr.: 11 zu Lasten Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 16

Lfd. Nr.: 12 zu Lasten Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 16,35
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Abteilung III:

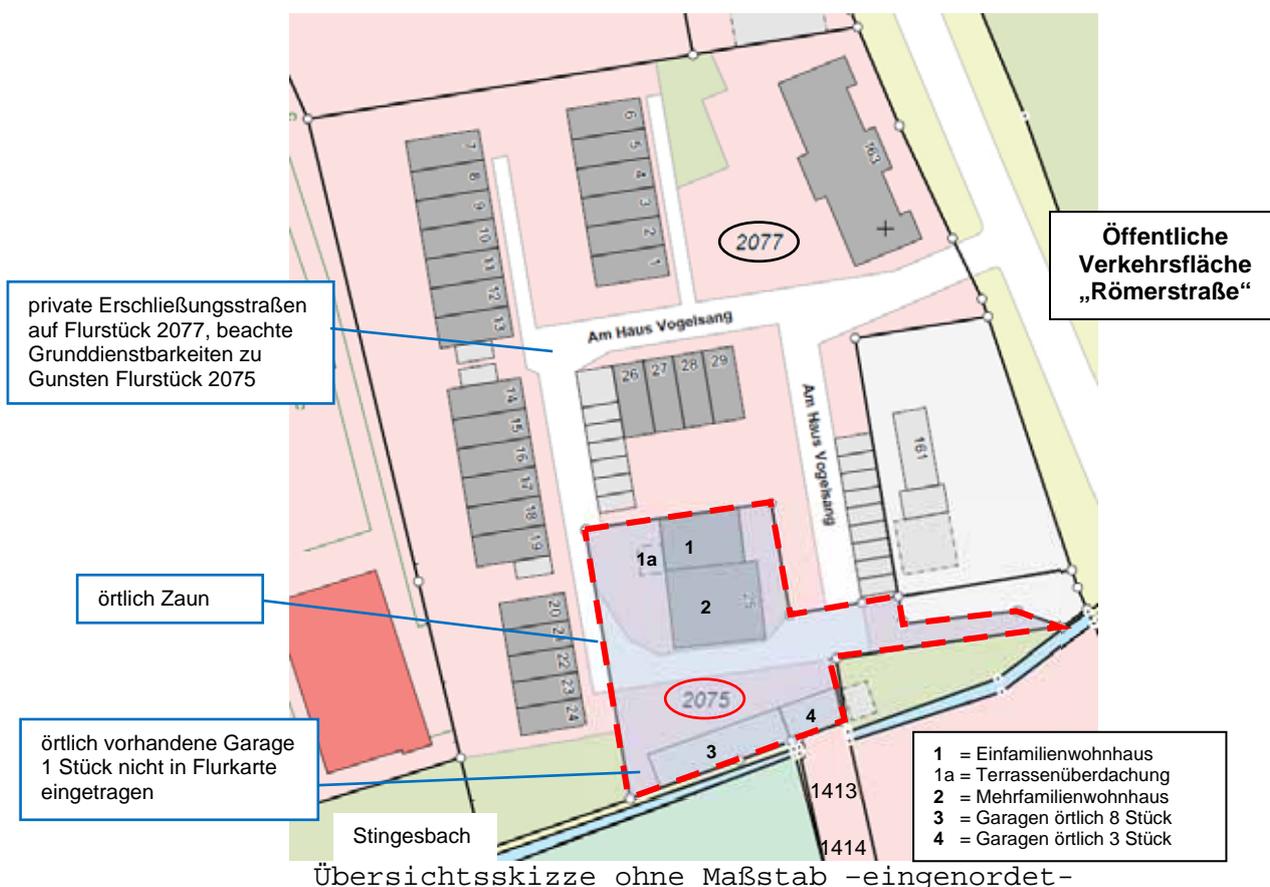
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Es sind Grundpfandrechte eingetragen.



IV. Beschreibung Grundstück:

Das zu bewertende Grundstück liegt in NRW, Kreis Neuss, Stadt Neuss, Stadtteil Vogelsang (statistischer Bezirk 21), postalisch: Am Haus Vogelsang 25.



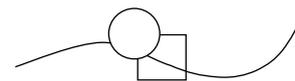
Übersichtsskizze ohne Maßstab -eingenordet-

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. Ein zunehmend stärkeres Gewicht bekamen in den letzten Jahrzehnten die Bereiche Technologie, Logistik und Handel.

Stadtteil Vogelsang:

Vogelsang befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Neuss. Der Stadtteil weist größere Einfamilienhaus- und Mehrfamilienwohnhausgebiete auf. Handel- und Dienstleistungsbetriebe, z.B. für die Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sind in Neuss vorhanden.

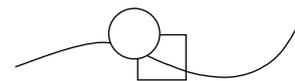
MIKROLAGE:

Das zu bewertende Flurstück befindet sich im südlichen Randbereich von Vogelsang an der Grenze zum statistischen Bezirk Weissenberg.



Statistische Bezirke Stadt Neuss

Quelle: Stadt Neuss GMB 2022



Hintergrundinformation „Haus Vogelsang“:

Nachfolgend wird aus dem Stadtarchiv Neuss zitiert zwecks Hintergrundinformationen für das Flurstück 2075 und Nachbarflurstück 2077:

Zitatanfang:

Das früher im Bereich des Wohnparks „An der Stingesbachaue“ gelegene Rittergut Haus Vogelsang, das auch dem heutigen Stadtteil seinen Namen gegeben hat, entstand an der Wende vom 13. zum 14. Jahrhundert: 1298 übertrug der Neusser Bürger Hermann von Kothusen dem Klarissenkloster 16 Morgen Ackerland nahe der alten römischen Hochstraße in Richtung Krefeld. Hier entstand in der ersten Hälfte des 14. Jahrhunderts ein Hof, der in der Folge als kurkölnisches Lehensgut in den Quellen auftaucht. Als Lehensnehmer sind zahlreiche Neusser und Kölner Patrizierfamilien überliefert.

1834 erwarb Arnold Simons das Anwesen, das zu diesem Zeitpunkt noch auf Kaarster Gebiet lag. Auf seinen Antrag hin erhielt Haus Vogelsang 1846 den Titel „Rittergut“ und wurde als landtagsfähiges preußisches Rittergut eingetragen. 1883 verpachteten die Erben Simons den Hof an den aus dem Sauerland stammenden Landwirt Heinrich Sand (1856-1918). 1905 erwarb Sand den Hof und nahm einige bauliche Veränderungen vor: So richtete er neben dem Wohnhaus eine Molkerei ein, wo er als erster Neusser Landwirt Milch in Flaschen abfüllte, die anschließend auf dem Markt in Oberkassel verkauft wurden. Das ursprüngliche Wohngebäude ließ er 1906 durch eine Jugendstilvilla ersetzen. Bereits um 1900 hatte er an der Gladbacher Straße eine Sauerkrautfabrik errichtet.

*Nach dem Zweiten Weltkrieg verkauften die Nachkommen Heinrich Sands die Ackerflächen um Haus Vogelsang an die Stadt, die das Gelände für die dringend notwendige Stadterweiterung vorgesehen hatte. Die Hofgebäude selbst erwarb 1956 das Ehepaar Tillmann, das in Scheune und Stallungen einen Reitstall einrichtete. **Das Wohnhaus aus dem Jahr 1900 wurde durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt. Der Reiterhof Tillmann bestand bis zum Jahr 2016, danach wurden die Gebäude zugunsten der jetzigen Wohnbebauung aufgegeben.***

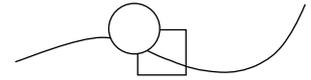


Flurstück 2075 = jetzige Mehrfamilienwohnhaus

Flurstück 2075 = jetzige Einfamilienwohnhaus

-Haus-Vogelsang--luftbild-mit-Reithalle-um-1965

Zitatende



Erschließung / Anliegerstraße / Grunddienstbarkeiten:

Das zu bewertende Flurstück 2075 grenzt nicht an eine öffentliche Anliegerstraße an. Die Erschließung des Flurstücks 2075 erfolgt über das Nachbarflurstück 2077, welches an der öffentlichen Verkehrsfläche „Römerstraße“ anliegt. Das Flurstück 2075 und 2077 waren in der Vergangenheit eine gemeinsam genutzte Grundstücksfläche (Reiterhof), welches dann im Zuge der Neubebauung des jetzigen Flurstücks 2077 geteilt wurde.

Zwecks Sicherung der Erschließung sind zu Gunsten des Flurstück 2075 und zu Lasten des Flurstück 2077 folgende Grunddienstbarkeiten gem. Bewilligung vom 07.04.2017 eingetragen:

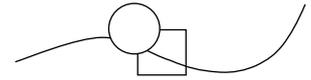
- 1a) Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks (Flurstück 2075) ist berechtigt, das dienende Grundstück (Flurstück 2077) hinsichtlich der privaten Erschließungsstraßen zum Begehen und Befahren zu benutzen und durch Dritte begehen und befahren zu lassen, sowie dort Leitungen zur Ver- und Entsorgung zu verlegen und durch Dritte verlegen zu lassen.
- 1b) Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks (Flurstück 2075) ist berechtigt, das dienende Grundstück (Flurstück 2077) zur Umfahrung des Mehrfamilienhauses auf den Teilen der privaten Erschließungsstraßen zu benutzen und durch Dritte, insbesondere Trägern der Ver- und Entsorgung, sowie Rettungsfahrzeugen, entsprechend benutzen zu lassen.

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der von dem Wegerecht betroffenen Fläche tragen die jeweiligen Eigentümer des dienenden und des herrschenden Grundstücks jeweils zur Hälfte.

Hinweis: Eine Umfahrung des Mehrfamilienwohnhauses (Flurstück 2075) im Hinblick auf die privaten Erschließungsstraßen (Flurstück 2077) ist in der Örtlichkeit nicht möglich, da die westlich des Flurstücks 2075 auf dem Flurstück 2077 gelegene Privatstraße durch einen Zaun abgetrennt ist. Lediglich eine Begehung ist möglich, da der Zaun nicht vollständig in Richtung der auf dem Flurstück 2075 aufstehenden Garagen geschlossen ist.

Es sind zu Lasten des Flurstücks 2077 weitere Grunddienstbarkeiten gem. Bewilligung vom 07.04.2017 eingetragen:

2. Die Stadt Neuss ist berechtigt, das dienende Grundstück (Flurstück 2077) hinsichtlich der von der privaten Erschließungsstraße und der Gemeinschaftsplätze (Spielplätze) zum begehen und befahren zu



benutzen und durch Dritte insbesondere die Allgemeinheit begehen und befahren zu lassen.

3. Die Stadt Neuss, die Infrastruktur Neuss AÖR (ISN) und die Stadtwerke Neuss (SWN) sind berechtigt, das dienende Grundstück (Flurstück 2077) zur Verlegung, Wartung und Unterhaltung von Leitungen und Versorgungseinrichtungen zu benutzen.

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Leitungen trägt der jeweilige Berechtigte.

4. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks (Flurstück 2077) duldet entschädigungslos die vom auf dem herrschenden Grundstück (Flurstück 1415) befindlichen Waldbestand ausgehenden Beeinträchtigungen u.a. Befreiung von der Verpflichtung zur Herstellung des Grenzabstandes, Beseitigung überhängender Äste etc. Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks (Flurstück 1415) ist von jeglichem Haftungsanspruch freigestellt.

Römerstraße: Die öffentliche Verkehrsfläche „Römerstraße“ ist eine zweispurige asphaltierte Straße (tlw. Tempo 30 beschränkt) mit beidseitig je einem Gehweg und Fahrradweg. Einseitig ist eine Straßenbeleuchtung vorhanden. Die Medien Gas, Wasser, Strom, Kanalisation (Trennsystem) sind in der Straße vorhanden.

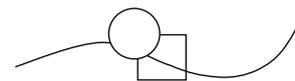
Hinweis / Ergänzung:

Es ist gem. URK-Nr. 2220/59 vom 07.09.1959 und URK-Nr. 1325/1960 vom 01.06.1960 zu Gunsten des Flurstücks 2075 eine Grunddienstbarkeit zu Lasten der Flurstücke 1413 und 1414 eingetragen. Es handelt sich um ein Geh- und Reit-, Fahr- und Viehtreiberecht. Auf diese Grunddienstbarkeit ist seitens des Begünstigten zu verzichten und die Löschung im Grundbuch zu bewilligen sobald die geplante Zufahrtsstraße von der Furtherhofstraße oder der Gladbacher Straße fertiggestellt ist.

Achtung: Diese Grunddienstbarkeit kann jedoch seitens des begünstigten Flurstücks 2075 nicht mehr genutzt werden, da durch die örtlich auf dem Flurstück 2075 vorhandenen grenzständigen Garagen zu Flurstück 1413 die Zuwegung zu dem Flurstück 1413 und 1414 nicht möglich ist.

Flurstück 2075:

Das zu untersuchende Flurstück 2075, mit 1.577 qm Flächeninhalt ist vieleckig geschnitten. Es befindet sich in zweiter Reihe, nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche gelegen und wird von der Römerstraße über das



Nachbarflurstück 2077 erschlossen. Südlich des Flurstücks 2075 verläuft der Stingesbach (augenscheinlich verrohrt) und es grenzt das Flurstück 1413 an, welches gem. Flurkarte über den Stingesbach verläuft. Südlich des Stingesbach verläuft ein innerstädtischer Grünzug. Südöstlich des Flurstücks 2075 befindet sich eine Grünfläche (Flurstück 1001) und östlich ist ein Lagerplatz; genutzt als Autohandel vorhanden.

Das Flurstück 2075 kann bzgl. seiner Topografie grundsätzlich als eben bezeichnet werden. Es hat die Abmessungen gem. timonline ca. 75 m Ost-West-Ausdehnung und ca. 40 m Nord-Süd-Ausdehnung.

Bebauung:

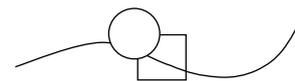
Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus, einem an das Mehrfamilienwohnhaus angrenzende, grenzständiges Einfamilienwohnhaus mit westlich angrenzender Terrassenüberdachung und Reihengaragen. In der Flurkarte sind die vorgenannten Gebäude dargestellt. Jedoch ist eine in der Örtlichkeit an der westlichen Grundstücksgrenze vorhandene Garage nicht in der Flurkarte dargestellt.

Auf dem Flachdach des Mehrfamilienwohnhauses befindet sich ein Mobilfunkmast.

Sonstiges:

Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Der nächstgelegene Kanaldeckel vor dem Haus hat eine NN-Höhe von ca. + 37,39 m ü. NN. Gem. Meßstelle 086554633 ist der höchste gemessene Grundwasserstand + 34,48 m ü. NN. Dies ist eine Höhendifferenz zum Kanaldeckel von ca. 2,91 m, mit einer Schwankungsbreite von +/- 0,75 m.

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



V. Beschreibung Gebäude:

Genehmigungen / Unterlagen:

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

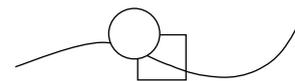
- 04.09.1961 Baugenehmigung AZ. 387/61
Umbau eines Wohnhauses (hier Mehrfamilienwohnhaus)
- 21.08.1963 Rohbauabnahme
- 20.12.1963 Schlussbescheinigung Bezirksschornsteinfegermeister
- 07.01.1964 Schlussabnahmeschein

- 11.11.1966 Baugenehmigung AZ. 1190/66
Errichtung von 10 Garagen
- 15.01.1970 Schlussabnahmeschein

- 03.01.1968 Baugenehmigung AZ. 15/68
Errichtung von 3 Garagen
- 15.01.1970 Schlussabnahmeschein

Hinweis: In der Örtlichkeit sind anstatt insgesamt 13 genehmigten Garagen insgesamt 12 Garagen vorhanden. Die Gesamtbreite der örtlich vorhandenen Garagen erstreckt sich über nahezu die gesamte südliche Grundstücksbreite. Dies widerspricht der in der Flurkarte dargestellten Garagen, welche zur westlichen Grundstücksgrenze eine „Lücke“ aufweisen. In der Örtlichkeit ist erkennbar, dass die westlichste Garage am Ende scheinbar getrennt von den restlichen Reihengaragen nachträglich errichtet wurde und nicht eingemessen wurde.





Gebäude:

Einfamilienwohnhaus (EFH)

Der Gutachter konnte das Wohnhaus nur eingangsseitig und von der Nordseite von aussen in Augenschein nehmen. Für das Einfamilienwohnhaus konnten keine Genehmigungs- / Planunterlagen in der Bauakte der Stadt Neuss recherchiert werden. Gem. Klingel und Briefkastenanlage ist augenscheinlich eine Wohneinheit vorhanden, die von den Eigentümern selbst genutzt wird. Miet- / Pachtverträge liegen dem Gutachter nicht vor.

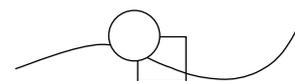
Das Wohnhaus bestand gem. Luftbilddarstellung aus dem Jahr 1965 bereits (siehe Seite 13 dieses Gutachtens). Zudem ist das Wohnhaus in den Planunterlagen (Grundriss / Ansichten) der Baugenehmigung AZ. 387/61 vom 04.09.1961 „Umbau eines Wohnhauses (hier Mehrfamilienwohnhaus)“ im Anschluss an das MFH angedeutet.

Das nördlich am MFH angrenzende und nördlich grenzständige Wohnhaus besteht aus einem Erd- und Obergeschoss sowie einem Dachgeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich keine Fenster, somit legt der Gutachter zu Grunde, dass das Dachgeschoss nicht zu Wohnzwecken ausgebaut ist. Zudem sind keine Lichtschächte eingangsseitig und an der Nordseite erkennbar, demnach legt der Gutachter zu Grunde, dass das Objekt nicht unterkellert ist. Die Dachfläche ist mit Ziegeln eingedeckt, die Rinnen und Fallrohre bestehen aus Zink. Die Außenfassade ist geputzt. Es sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden vorhanden (gartenseitig Aufsatzrolladenkästen). Im Obergeschoss eingangsseitig sind augenscheinlich keine Rollläden vorhanden. Gartenseitig, an der Westseite, befindet sich eine Terrassenüberdachung (gemauerte Wandscheibe, Mauerwerkspfeiler und Pultdach).

Das Gebäude hat eine einfache Struktur mit einfachen Materialien. Gartenseitig (Westseite) ist erkennbar, dass eine Leitung vom Dach des Mehrfamilienwohnhauses auf die Dachfläche des Einfamilienwohnhauses geführt ist. Die Wandanschlüsse Dachfläche EFH an die aufgehende Fassade MFH sehen sehr überarbeitungswürdig aus.

Gemessen in timonline hat das Wohnhaus eine Breite von im Mittel ca. 8,75 m und eine Tiefe von ca. 13 m. Das Objekt ist vom Grundriss her leicht trapezförmig geschnitten. Die Bruttogrundfläche beträgt demnach gerundet ca. 114 qm. Die Bruttogeschossfläche gem. Sachwertrichtlinie beträgt im EG, OG und DG demnach $114 \text{ qm} * 3 = 342 \text{ qm}$.

Es liegen dem Gutachter keine Informationen über die Wohnfläche vor.



Mehrfamilienwohnhaus (EFH)

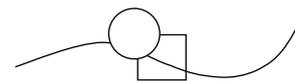
Das Mehrfamilienhaus besteht aus einem Kellergeschoss und 4 Vollgeschossen mit Flachdach. Im Jahre 1961 wurde mittels Baugenehmigung AZ. 387/61 der Umbau eines Wohnhauses (hier Mehrfamilienwohnhaus) genehmigt. Dieser Umbau wurde gem. Schlussabnahmeschein 1964 fertig erstellt. Da seit Anfang des 20 Jhr. bestehende ursprüngliche Wohnhaus wurde Anfang der 1960er Jahre komplett kernsaniert. Gem. Baubeschreibung, Bestandteil der o.g. Baugenehmigung wurde die damals vorhandenen Holzbalkendecken durch Stahlbetondecken ersetzt. Das Treppenhaus erhielt Stahlbetontreppenläufe. Insgesamt sind 8 Wohnungen (je 2 Wohnungen pro Etage = Zweispänner) mit je Wohnung einem Balkon (Westseite) oder Loggia (Ostseite) erstellt worden. Die jeweils übereinanderliegenden Wohnungen sind gem. Planunterlagen grundrissgleich. Alle Wohnungen sind gem. Klingel und Briefkasten augenscheinlich vermietet. Miet- / Pachtverträge liegen dem Gutachter nicht vor.

Die Außenabmessungen betragen gem. Plandarstellung, Bestandteil der o.g. Baugenehmigung a.d.J. 1961 ca. 14,98 m Breite und ca. 12,90 m Tiefe. zzgl. an der Westseite auskragende Balkone mit den Abmessungen ca. 1,50 m * 4,74 m. Die Bruttogeschossfläche gem. Sachwertrichtlinie beträgt im KG, EG, 1.OG, 2.OG und 3.OG demnach:

	m	m	qm	qm
Kellergeschoss	15,09	13,01	196,32	
	-2,00	7,80	-15,60	180,72
Erdgeschoss	14,98	12,90		193,24
1.Obergeschoss	14,98	12,90		193,24
2.Obergeschoss	14,98	12,90		193,24
3.Obergeschoss	14,98	12,90		193,24
Summe				953,69
Summe gerundet				954,00

Die Wohnflächen werden gem. qm-Darstellung in den Grundrissplänen der Baugenehmigung a.d.J. 1961 nachfolgend zusammengestellt:

Wohnungen Westseite	EG	Wohnungen Ostseite	EG
	qm		qm
Wohnzimmer	22,00	Wohnzimmer	22,62
Bad	6,53	Bad	4,64
Küche	9,55	Küche	8,75
Diele	7,20	Diele	6,89
Schlafzimmer	21,15	Schlafzimmer	21,15
Balkon 25 % angesetzt	1,69	Loggia 25 % angesetzt	1,98
Summe	68,12	Summe	66,03
Summe gerundet	68,00	Summe gerundet	66,00



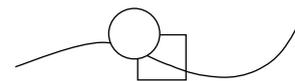
Wohnungen Westseite	1.OG	Wohnungen Ostseite	1.OG
	qm		qm
Wohnzimmer	22,00	Wohnzimmer	22,62
Bad	6,53	Bad	4,64
Küche	9,55	Küche	8,75
Diele	7,20	Diele	6,89
Schlafzimmer	21,15	Schlafzimmer	21,15
Balkon 25 % angesetzt	1,69	Loggia 25 % angesetzt	1,98
Summe	68,12	Summe	66,03
Summe gerundet	68,00	Summe gerundet	66,00

Wohnungen Westseite	2.OG	Wohnungen Ostseite	2.OG
	qm		qm
Wohnzimmer	22,00	Wohnzimmer	22,62
Bad	6,53	Bad	4,64
Küche	9,55	Küche	8,75
Diele	7,20	Diele	6,89
Schlafzimmer	21,44	Schlafzimmer	21,44
Balkon 25 % angesetzt	1,69	Loggia 25 % angesetzt	1,98
Summe	68,41	Summe	66,32
Summe gerundet	68,00	Summe gerundet	66,00

Wohnungen Westseite	3.OG	Wohnungen Ostseite	3.OG
	qm		qm
Wohnzimmer	22,68	Wohnzimmer	23,36
Bad	6,53	Bad	4,64
Küche	9,55	Küche	8,75
Diele	7,20	Diele	6,89
Schlafzimmer	22,20	Schlafzimmer	22,20
Balkon 25 % angesetzt	1,69	Loggia 25 % angesetzt	1,98
Summe	69,85	Summe	67,82
Summe gerundet	70,00	Summe gerundet	68,00

Gem. vorgenannter Darstellung sind 8 Wohnungen mit insgesamt ca. 541 qm Wohnfläche vorhanden. In der Örtlichkeit können Abweichungen auftreten. Es wurde kein Aufmaß erstellt.

Das MFH hat gemauerte Kelleraußenwände, die Außenwände im EG aufwärts bestehen ebenfalls aus Mauerwerk und sind außen verputzt. Innenwände bestehen gem. Positionsplänen der Statik ebenfalls zum großen Teil aus Mauerwerk. Die Decke über dem KG ist eine Kappendecke, die Decken über dem EG bis 3.OG bestehen aus Stahlbeton, einschl. Flachdach (bituminöse Eindichtung). Außenfallrohre aus Zink sind zwischen den beiden Ortsterminen 18.04.23 und 30.05.23 erneuert worden. Stahlbetonbalkone an der Westseite bzw. Loggien an der Ostseite mit Stahlgeländer und Kunststofffüllung. Hier ist eine Entwässerung nicht erkennbar.



Das Treppenhaus hat Stahlbetontreppenläufe mit Betonwerkstein belegt, Stahlgeländer und Mypolanhandlauf. Die Wohnungseingangstüren sind furnierte Holzzargen und -blätter. Es sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Treppenhaus sind augenscheinlich Holzfenster mit Einfachverglasung vorhanden. Es sind Wasser-, Gas-, Strom-, Schmutzwasserhausanschlüsse vorhanden. Es sind zwei Gaszähler im KG vorhanden.

Weitere Informationen konnte der Gutachter nicht recherchieren.

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

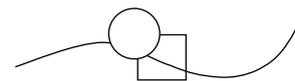
Garagen:

In der Örtlichkeit sind insgesamt 12 in Reihe gebaute Garagen vorhanden. Diese Garagen stehen augenscheinlich südlich und östlich an der Grundstücksgrenze. Gem. timonline ist erkennbar, dass die Garagen nicht grenzfluchtend stehen, sondern tlw. ein Über- bzw. Unterbau vorhanden ist. Insgesamt sind mittels zwei Baugenehmigungen AZ. 1190/66 vom 11.11.1966 „Errichtung von 10 Garagen“ und AZ. 15/68 vom 03.01.1968 „Errichtung von 3 Garagen“ 13 Garagen genehmigt worden. Örtlich vorhanden sind 12 Stück.

Die Garagen sind massiv erstellt; mit Stahlbetonbodenplatte, Kalksandsteinwänden und Stahlbetondecke (Flachdach). Jede Garage hat ein Stahlschwinger. In jeder Garage kann ein Pkw abgestellt werden. Die Mauerwerkswände und die Stahlbetondecke zeigen Risse im Bereich 3 zu 4 Garage (Nummerierung von Osten gen Westen) und im Bereich 11 zu 12 Garage. Dies scheinen auch Bauabschnitte zu sein. Insgesamt machen die Garagen einen dem Baujahr entsprechend alten Eindruck. Die oben beschriebenen Risse sind recht groß. Die Attika muss ebenfalls überarbeitet werden.

Freifläche:

Der Hauseingangsbereich vor dem EFH ist plattiert und als Podest ausgebildet. Die Grundstücksfreifläche eingangsseitig vor dem EFH und im östlichen Grundstücksbereich bis zu den Garagen 1-3 ist gepflastert. Die restliche Freifläche zwischen den Garagen und dem MFH ist geschottert. Vor dem MFH (Südseite) ist ein Streifen als Hauszuwegung plattiert. Die westlich der beiden Häuser (EFH + MFH) befindliche Gartenfläche ist einfach begrünt und eingezäunt.



2.) BEWERTUNG:

I. Ortstermin:

Ein **erster Ortstermin** wurde durchgeführt am **18.04.2023**, beginnend um 11,00 Uhr. Alle Verfahrensbeteiligten wurden rechtzeitig über den Ortstermin informiert.

Teilnehmer waren:

- Herr Rökendt, Gutachter

Der Gutachter traf im Ortstermin kurz Frau Michaela Tillmann, Mit-eigentümerin an. Diese erklärte jedoch dem Gutachter, dass sie keine Information über den anberaumten Ortstermin hätte und bitte ein neuer Termin zu vereinbaren wäre.

In diesem Termin konnte der Gutachter ausschließlich die Grundstücks-fläche des Flurstücks 2075 zwischen Mehrfamilienwohnhaus und Garagen in Augenschein nehmen. Von dieser Fläche konnten die Gebäude von außen betrachtet werden. Der Gutachter hat auch die private Erschließungsfläche des Nachbarflurstücks 2077 in Augenschein genommen und begangen.

Ein **zweiter Ortstermin** wurde durchgeführt am **30.05.2023**, beginnend um 15,00 Uhr. Alle Verfahrensbeteiligten wurden rechtzeitig über den Ortstermin informiert.

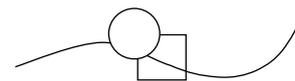
Teilnehmer waren:

- -----
als Vertreter des Gläubigers
- Herr Rökendt, Gutachter

In diesem Ortstermin wurde die Freifläche des Flurstücks 2075 im Bereich zwischen Mehrfamilienwohnhaus und Garagen sowie eingangsseitig vor dem Einfamilienwohnhaus begangen. Von innen konnte nur das Treppenhaus und das Kellergeschoss des Mehrfamilienwohnhaus in Augenschein genommen werden.

Nicht besichtigt werden konnten:

- alle Wohnungen im Mehrfamilienwohnhaus von innen
- das Einfamilienwohnhaus von innen
- alle Garagen von innen
- Westfassade Mehrfamilienwohnhaus und Einfamilienwohnhaus
- westliche Gartenfläche angrenzend Mehrfamilienwohnhaus und Einfamilienwohnhaus



Die fehlende vollständige Innen- und Außenbesichtigung der Gebäude aufstehend auf dem Flurstück 2075 und nicht vollständige Besichtigung des Flurstücks 2075 wird bei der Verkehrswertermittlung mit einem Sicherheitsabschlag von - 35 % berücksichtigt.

II. Bewertungsgrundlagen:

Erschließungsbeiträge:

Gem. Erschließungskostenbescheinigung sind zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungsbeiträge zu zahlen. Das Flurstück 2075 wird erschließungsbeitragsfrei gewertet. Es wird auf den Originaltext der Bescheinigung verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

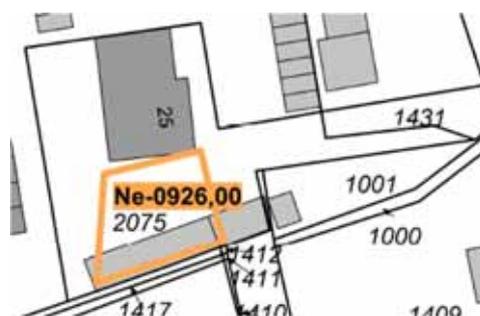
Baulasten:

Gem. erhaltener Auskunft existiert keine Baulast zu Lasten des Flurstücks 2075. Ob zu Gunsten des Flurstücks 2075 Baulasten vorhanden sind, wurde dem Gutachter seitens der auskunftsgebenden Stelle trotz weiterer Nachfrage des Gutachters nicht mitgeteilt. Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

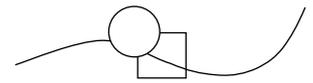
Hinweis: Ob auf dem Flurstück 2077 zu Gunsten des Flurstücks 2075, kongruent zu der Grunddienstbarkeit bzgl. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eine Baulast vorhanden ist (öffentlich-rechtliche Absicherung) konnte der Gutachter nicht recherchieren.

Umweltinformationsgesetz:

Gem. erhaltener Auskunft ist das zu bewertende Flurstücke 2075 von einer Altablagerung Ne -0926,00 betroffen.



Darstellung Altablagerung gem. Auskunft 22.03.2023



Nachfolgend wird aus der Auskunft zitiert:

Zitatanfang

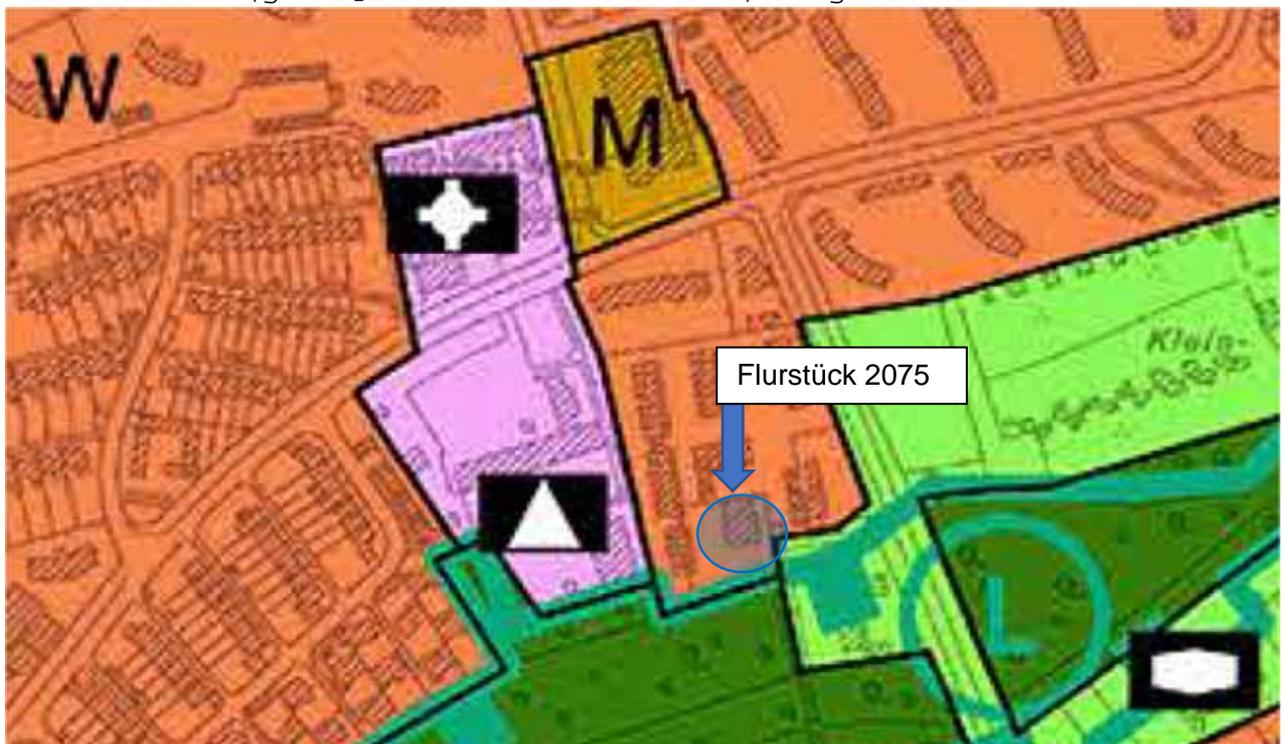
Bei der Altablagerung Ne-0926,00 handelt es sich ebenfalls um eine Verfüllung. Der Verfüllzeitpunkt ist unbekannt. Im Bereich der Altablagerung wurde eine Auffüllung aus umgelagerten Bodenmaterialien mit Beimengungen von Ziegel- und Betonbruch vorgefunden. Die Mächtigkeit der Auffüllung liegt bei rd. 2,1 - 2,6 m. Sensorische Auffälligkeiten wurden im Rahmen der Untersuchungen nicht festgestellt. In Bodenproben aus der Auffüllung wurden keine Überschreitungen der maßgeblich anzuwendenden Prüfwerte nach BBodSchV für die Nutzungsform Wohnen festgestellt. Ein Gefährdungspotenzial über einen Direktkontakt liegt demnach nicht vor. Aus den geringen Feststoffgehalten lässt sich ebenfalls kein Gefährdungspotenzial für das Schutzgut Grundwasser ableiten. Im Vergleich mit den LAGAZuordnungswerten für Bauschutt werden bei den unterschiedlichen Parametern die LAGAZ 1.1-Werte eingehalten. Weitergehende Untersuchungen oder Maßnahmen sind aus gutachterlicher Sicht auf Grund des insgesamt unauffälligen Befundes nicht erforderlich.

Zitatende

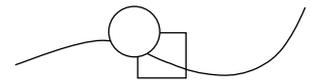
Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigefügt.

Baurecht:

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

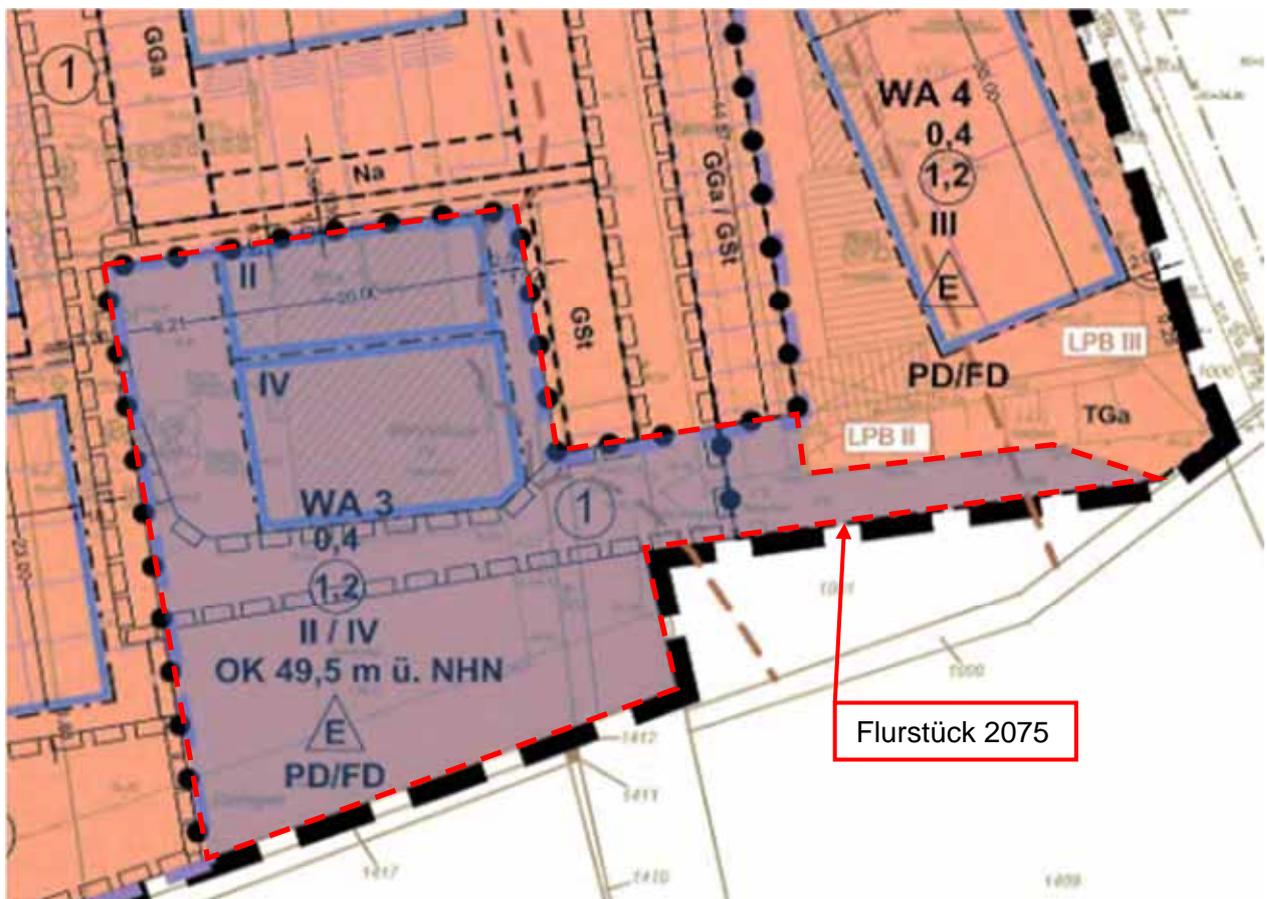


Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Neuss



Der östliche Randbereich des Flurstücks 2075 ist im Flächennutzungsplan augenscheinlich als Grünfläche (§5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) dargestellt.

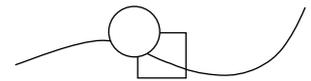
Für das Flurstück 2075 ist vorhanden ein Bebauungsplan V 109/6 Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB seit dem 15.12.2016:



Auszug Bebauungsplan V 109/6,

Im Internet einsehbar unter
<https://www.neuss.de/leben/stadtplanung/bauleitplanung/interaktive-bauleitplanuebersicht>

Es sind die textlichen Festsetzungen zu beachten:



Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

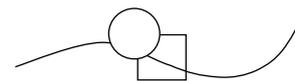
- 1.1 In den nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.
- 1.3 Innerhalb des WA 4 gilt für die gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1178 erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO.
Änderungen, Erneuerungen und geringfügige Erweiterungen, die nicht zu einer Verschlechterung der heutigen Immissionssituation führen, sind allgemein zulässig.
- 1.4 Innerhalb des WA 4 ist die bestehende gewerbliche Nutzung auf dem Betriebsgrundstück mit der Flurstücksnummer 1178 bis zur Aufgabe bzw. Verlagerung des Betriebes zulässig. Nach Aufgabe bzw. Verlagerung des Betriebes gelten die Zulässigkeitstatbestände gem. textlicher Festsetzung 1.1 - 1.3 (§ 9 Abs. 2 BauGB).
- 1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen eine maximale Grundfläche von 7,50 m² und eine maximale Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 + 4 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in den Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung oder privater Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze) und in den übrigen straßenseitig zugewandten Flächen im Abstand von 3,0 m unzulässig.
Ausnahmsweise können begrünte Müllstellplätze zugelassen werden.
- 1.6 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,61 überschritten werden.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 + 4 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Tiefgaragen und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 1.7 Staffelgeschoss (§ 20 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 4 ist ausnahmsweise ein 4. Geschoss zulässig, wenn dieses Geschoss ein Staffelgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NRW darstellt.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für ebenerdige Terrassen und Terrassentrennwände dürfen die Baugrenzen zu den Gartenflächen um bis zu 4,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3. Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- 3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt das Maß der Tiefe der Abstandflächen für die geplanten Kellerersatzräume zur westlichen Grundstücksgrenze maximal einen Meter.
- 3.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 lösen Gemeinschaftsgrenzgaragen an der östlichen Grenze zu dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1178 keine Abstandflächen aus.



4. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2 und 4 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsstellplätze/ -garagen und Gemeinschaftsmüllstandorte nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 5.1. Die Vorgärten und die Vorgartenflächen dürfen mit Ausnahme von Gartenwegen, Stellplatzzufahrten, Hauseingängen, Müllstandplätzen und Sitzplatzbereichen nicht versiegelt bzw. als Abstell- oder Lagerplatz hergerichtet werden und sind gärtnerisch zu gestalten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauO NRW).
- 5.2 Für je fünf Park- oder Gemeinschaftsstellplätze ist ein mittelkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Hiervon ausgenommen sind die Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. die Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
- 5.3 Die zu pflanzenden mittelkronigen heimischen Laubbäume sind als Ersatzpflanzungen für die entfallenden Bäume anzurechnen.
- 5.4 Flachdächer von Garagen und Carports sowie von eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen mit einer Dachfläche von mindestens 12 qm sind zu mindestens 80% mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
- 5.5 Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung (z. B. Feuerwehraufstellfläche) benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt mindestens 50 cm. Für die begrüneten Flächen der Tiefgarage ist ein Abflussbeiwert von 0,1 einzuhalten. Die Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten.
- 5.6 Stellplätze und die privaten Zuwegungen sind mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

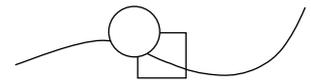
6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Lärmpegelbereiche

Gemäß schalltechnischer Untersuchung von accon environmental consultants, Köln 06.01.2016, werden den überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete Lärmpegelbereiche (LPB) zugeordnet. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Umfassungsbauteile (wie Außenwände, Fenster und Dachflächen) müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die nachfolgend aufgeführten Luftschalldämmmaße $R'_{w,res}$ nach Tabelle 8 der DIN 4109 einhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	maßgeblicher Außenlärmpegel L_m tags dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- und Unterrichtsräume, $R'_{w,res}$ dB	Büroräume* $R'_{w,res}$ dB
I	bis 55	30	
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30



*R_{w, res} = bewertetes Bauschallcämmaß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Wand + Fenster + Rollladenkasten + Lüftung u. dgl.)

Bei Räumen, in denen zur Nachtzeit geschlafen wird, wie Schlafräume, Kinderzimmer, Einzimmer-Appartements, sind bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) zur Nachtzeit schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen, um die nach DIN 1946 anzustrebende Belüftung sicherzustellen. Die Eigenabschirmung der Gebäude kann bei der Ermittlung der Beurteilungspegel berücksichtigt werden.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

Hinweis:

Bauherren von Vorhaben in den WA-Gebieten 2 + 4 an der Römerstraße wird empfohlen, die Lärmimmissionsbelastung durch Anordnung der Kinderzimmer, Schlaf- und sonstigen Wohnräume zum dauernden Aufenthalt an der lärmabgewandten Gebäudeseite zu vermindern.

Im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens ist ein Nachweis über die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen vorzulegen.

6.2 Anlagenbezogener Immissionsschutz

Für im Freibereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten:

Spalte 1 Schalleistungspegel LWA[dB]	Spalte 2 Abstand [m] WA	Spalte 1 Schalleistungspegel LWA[dB]	Spalte 2 Abstand [m] WA
36	0,1	63	15,6
39	0,5	66	22,2
42	0,9	69	27,3
45	1,4	72	34,4
48	2,2	75	44,6
51	3,4	78	58,9
54	5,2	81	79,2
57	7,6	84	107,7
60	10,9	87	147,5
		90	202,6

7. Gestalterische Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB) für das „Allgemeine Wohngebiet - WA 1“

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind ausschließlich durch Putz-, Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen.

Garagenbauten sind in ihrer äußeren Farbgebung den jeweils zugehörigen Wohngebäuden anzupassen.

7.2 Dächer

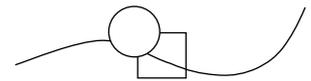
Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 35° zulässig. Baulich zusammenhängende Gebäudegruppen (Hauptbaukörper) sind mit der gleichen Dachform, Art und Farbgebung der Dacheindeckung, Dachneigung und mit der gleichen Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände auszuführen.

Die festgesetzten Satteldächer der Gebäude sind für die einzelnen Baufelder in gleicher Dachneigung auszuführen.

Von der AKNW

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

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



7.3 Einfriedungen und Begrünungen

Einfriedungen, die an eine öffentliche oder private Verkehrsfläche angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune und offene Geländer bis zu 1,20 m Höhe an der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig.

Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z. B. Mauern, Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 4,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Gemeinschaftlich genutzte Müllsammelplätze sind mit begrünten Stabgitterzäunen oder einer begrünten Aluminiumkonstruktion bis zu einer Höhe von 1,80 m einzufrieden.

Hinweise

Bodendenkmäler

Auf die gesetzlichen Pflichten im Fall des Auffindens von Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) wird ausdrücklich hingewiesen.

Kampfmittel

Bisher liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächste Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Luftverkehr

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG), im sogenannten An - und Abflugsektor 05R des Flughafens Düsseldorf.

Aufgrund der Lage im An - und Abflugsektor 05R können Belästigungen durch Fluglärm nicht ausgeschlossen werden.

Altlasten

Sämtliche Erdbauarbeiten im Bereich der Altablagerungsflächen Ne-0146,00, Ne-0924,00, Ne-0926,00 und Ne-0928,00 und Rückbauarbeiten im Bereich des Altstandortes Ne-0432,00 sind durch einen fachlich qualifizierten Gutachter zu begleiten. Auf unbebauten Flächen, die als Garten, Grünfläche oder Kinderspielplatz genutzt werden sollen, hat eine Oberbodenabdeckung in einer Mindeststärke von 35 cm mit kulturfähigem Boden (Z0-Qualität der TR LAGA) zu erfolgen. Ein entsprechender Abschlussbericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss vorzulegen. Des Weiteren sind Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten der Unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich zu melden.

Abbruch- und Rodungsarbeiten

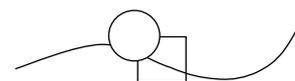
Abbrucharbeiten dürfen nicht zwischen 01. März und 31. Oktober erfolgen. Rodungen dürfen nicht zwischen 01. März und 30. September erfolgen.

Einhaltbarkeit von DIN-Vorschriften

Soweit in Festsetzungen dieses Bebauungsplans auf DIN-Vorschriften oder sonstige außerstaatliche Regelwerke Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf im Amt für Stadtplanung, Rathaus, Michaelstraße 50, 41460 Neuss eingesehen werden.

Denkmalschutz

Die auf dem Flurstück 2075 aufstehenden Gebäude unterliegen nicht dem Denkmalschutz.



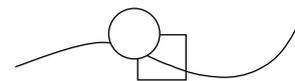
Wohnungsbindung:

Gem. Auskunft unterliegen die zu bewertenden Objekte, aufstehend auf dem Flurstück 2075, 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) existieren nachfolgende Bodenrichtwerte gem. Auskunft des Gutachterausschusses:

Gemeinde	Neuss
Postleitzahl	41462
Gemarkungsname	Neuss
Ortsteil	Vogelsang
Bodenrichtwertnummer	121009
Bodenrichtwert	<u>520 €/m² (Ein/zweigeschossig)</u>
Stichtag des Bodenrichtwertes	<u>2023-01-01</u>
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Anwendungshinweise	<u>Örtliche Fachinformationen</u>

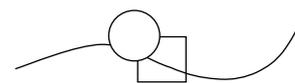


Gemeinde	Neuss
Gemarkungsname	Neuss
Ortsteil	Vogelsang
Bodenrichtwertnummer	221009
Bodenrichtwert	<u>600 €/m² (Misch-/Mehrgeschossig)</u>
Stichtag des Bodenrichtwertes	<u>2023-01-01</u>
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	IV-V
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ-Berechnungsvorschrift	wertrelevante Geschossflächenzahl (§16 Absatz 4 ImmoWertV)
Anwendungshinweise	<u>Örtliche Fachinformationen</u>

Zu berücksichtigen sind die örtlichen Fachinformationen u.a.:

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



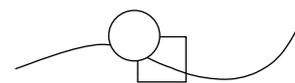
Bei Abweichungen von der Geschossflächenzahl (GFZ) des Bodenrichtwertgrundstücks erfolgt eine Anpassung für **Grundstücke in Wohn- und Mischgebieten** nach folgender Tabelle:

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

Flurstück 2075:

Das Flurstück 2075 ist auf Grund seines Zuschnitts und des Planungsrechtes (2 Baufenster mit unterschiedlich definierter max. Vollgeschosszahl) in mehrere Bereiche zu unterteilen mit ca.-Flächen gemessen in timonline:





Es wird nachfolgend der Bodenwert für die drei Teilflächen ermittelt:

EFH-Fläche = ca. 271 qm

Es handelt sich hier um eine Wohnbaufläche für die auf Grund des Planungsrechtes eine überbaubare Fläche definiert ist mit max. II-Vollgeschossen. Auf Grund dieser Eigenschaft wird der Bodenrichtwert für eine ein- bis zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse) mit 520 €/qm zu Grunde gelegt. Die zu bewertende Teilfläche ist ca. 30 m tief (Ost-West-Ausdehnung) im Gegensatz zum Bodenrichtwertgrundstück welches ca. 35 m tief ist. Gem. der u.g. Tabelle bzgl. der Umrechnungsfaktoren wird ein Faktor von 1,03 angesetzt.

Grundstücktiefe 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

Weitere wertmindernde und / oder wertsteigernde Faktoren werden nicht angesetzt.

Daraus folgt ein Bodenwert für die **EFH-Fläche** von:

$$520 \text{ €/qm} * 1,03 = 536 \text{ €/qm} * 271 \text{ qm} = \mathbf{145.256 \text{ €}}$$

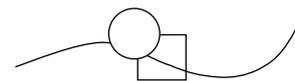
MFH-Fläche = ca. 1.226 qm

Es handelt sich hier um eine Wohnbaufläche für die auf Grund des Planungsrechtes eine überbaubare Fläche definiert ist mit max. IV-Vollgeschossen. Auf Grund dieser Eigenschaft wird der Bodenrichtwert für eine vier bis fünfgeschossige Bauweise (Vollgeschosse) mit 600 €/qm zu Grunde gelegt. Die zu bewertende Teilfläche hat eine wertrelevante Geschossflächenzahl von:

$$\begin{aligned} \text{Baufenster} &= 20 \text{ m} * 13 \text{ m} - 2 \text{ m} * 1,50 \text{ m} * 0,5 = \text{ca. } 258,50 \text{ qm} \\ \text{max. Geschossfläche} &= 258,50 \text{ qm} * 4 \text{ Vollgeschosse} = \text{ca. } 1.034 \text{ qm} \end{aligned}$$

Die wertrelevante Geschossflächenzahl beträgt:

$$1.034 \text{ qm} / 1.226 \text{ qm} = \mathbf{0,84}$$



Gem. der u.g. Tabelle bzgl. der Umrechnungsfaktoren wird ein interpolierter Faktor angesetzt von 0,94.

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	

Weitere wertmindernde und / oder wertsteigernde Faktoren werden nicht angesetzt.

Daraus folgt ein Bodenwert für die **MFH-Fläche** von:

$$600 \text{ €/qm} * 0,94 = 564 \text{ €/qm} * 1.226 \text{ qm} = \mathbf{691.464 \text{ €}}$$

Grünland-Fläche = ca. 80 qm

Die Grünlandfläche ist auf Grund ihres Zuschnitts und ihrer Grösse kaum bis gar nicht nutzbar. Der Gutachter setzt hierfür gem. Rücksprache mit dem Gutachterausschuss Neuss 10 % des MFH-Bodenwertes an.

Daraus folgt ein Bodenwert für die **Grünland-Fläche** von:

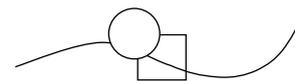
$$564 \text{ €/qm} * 10 \% = 56 \text{ €/qm} * 80 \text{ qm} = \mathbf{4.480 \text{ €}}$$

Bodenwert Flurstück 2075

Daraus folgt ein Bodenwert für das Flurstück 2075 von:

EFH-Fläche = 145.256 €
MFH-Fläche = 691.464 €
Grünland-Fläche = 4.480 €

Bodenwert gesamt = 841.200 € / 1.557 qm = ca. 540 €/qm



IV. BEWERTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Es handelt sich bei den beiden auf dem Flurstück 2075 aufstehenden Gebäuden EFH und MFH um zwei unterschiedliche Gebäudetypen, mit jeweils eigenen Flächenanteilen. Deshalb wird das Einfamilienwohnhaus mit der zugehörigen EFH-Fläche (vgl. Bodenwertermittlung) gem. seiner Gebäudetypologie basierend auf dem Sachwertverfahren bewertet. Das Mehrfamilienwohnhaus inkl. der 12 Reihengaragen wird mit der MFH-Fläche basierend auf dem Ertragswertverfahren bewertet. Die Grünlandfläche verbleibt als eigenständige Fläche, ohne Bewertung von baulichen Anlagen.

1. Einfamilienhaus (EFH) = 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?"

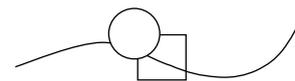
Der Sachwert wird wie folgt ermittelt:

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.

EFH = Objektspezifische Grunddaten für das Sachwertverfahren:

Bruttogrundfläche:

Es werden für das Einfamilienwohnhaus die Bruttogrundfläche im EG, OG und DG gesamt gem. Sachwertrichtlinie mit ca. 342 qm angesetzt.



Baukosten:

Die Baukosten je qm BGF werden für das Einfamilienwohnhaus in Anlehnung an die NHK's 2010 zu Grunde gelegt mit Typ 2.32 Doppel- und Reihenhäuser.

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut					
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
Standardstufe													
freistehende Einfamilienhäuser ³	1,31	720	800	920	1 105	1 385	1,32	620	690	790	955	1 190	
Doppel- und Reihenhäuser	2,31	675	750	865	1 040	1 300	2,32	580	645	745	895	1 120	
Reihenmittelhäuser	3,31	635	705	810	975	1 215	3,32	545	605	695	840	1 050	

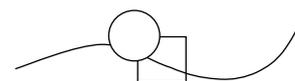
² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

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

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

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (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 Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walm-dach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche, Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11



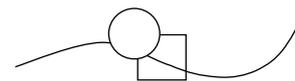
	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, 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, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. 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 Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	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 Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Normalherstellungskosten	2010	Standardstufe					Wägungsanteil	Kostenanteil
		1	2	3	4	5		
Wohnhaus								
Kostenkennwerte je BGF	Typ 2,32	580 €	645 €	745 €	895 €	1.120 €		
Außenwände				1			23%	171 €
Dächer				1			15%	112 €
Außentüren und Fenster				1			11%	82 €
Innenwände und -türen				1			11%	82 €
Deckenkonstruktion und Treppen				1			11%	82 €
Fußböden				1			5%	37 €
Sanitäreinrichtungen				1			9%	67 €
Heizung				1			9%	67 €
Sonstige technische Ausstattungen				1			6%	45 €
Summe:							100%	745 €
Korrekturwert:							1,00	745 €

Es wird der theoretische Mittelwert von 785 €/qm angesetzt. Die v.g. Baukosten basieren auf dem Jahr 2010 und müssen somit zum Wertermittlungstichtag angepasst werden. Dies geschieht über den Baukostenindex, 2015 = 100 %.

$$745 \text{ €/qm} = \text{Feb./2010} = 89,30\% \text{ Baukostenindex}$$

$$1.336 \text{ €/qm} = \text{Mai./2023} = 160,20\% \text{ Baukostenindex}$$



Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:

Es wird nun die Gesamtnutzungsdauer für das Einfamilienwohnhaus mit 80 Jahren angesetzt.

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

2819

Anlage 1
(zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

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

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

Gem. der äußeren Inaugenscheinnahme wird das theoretische Baujahr auf das Jahr 1975 geschätzt. Die theoretische Gebäudealter beträgt somit 2023 - 1975 = 48 Jahre, die Restnutzungsdauer entsprechend 80 - 48 = 32 Jahre

lineare Wertminderung:

Die lineare Wertminderung wird errechnet basierend auf folgender Formel:

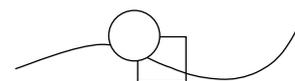
$$\begin{aligned} \text{Wertminderung} &= \text{Gebäudealter} / \text{Gebäudelebensdauer} * 100\% \\ \text{Wertminderung} &= 48 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} * 100\% \text{ Wohnhaus} \\ \text{Wertminderung} &= - 60,00 \% \end{aligned}$$

Gebäudewert Außenanlagen / Sonstige Anlagen:

- Freifläche vom Gebäudewert pauschaliert = 8 %
- Ver- und Entsorgungsanschlüsse pauschaliert = 3.000 €

Sachwertermittlung:

EFH	BGF in qm:	342	1.336 €	456.912 €
Baukosten:				456.912 €
Wertermittlungsstichtag		2023		
Gebäudealter in Jahren		48		
lineare Wertminderung		-60,00%		-274.147 €
Gebäudewert Wohnhaus:				182.765 €



Gebäudewert Wohnhaus:		182.765 €
Zeitwert sonstige Anlagen:		
Außenanlagen	8%	14.621 €
Sonstige Anlagen		3.000 €
Summe Zeitwert sonstiger Anlagen:		17.621 €
vorläufiger Gebäudesachwert GSW:		200.386 €

Sachwertfaktor:

Der Verkehrswert kann nicht allein vom Sachwert abgeleitet werden, sondern das Marktverhalten muss entsprechend mittels Sachwertfaktoren berücksichtigt werden. Auf Grund der gem. Grundstücksmarktbericht Neuss zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren wird für den Sachwert-Zwischenwert (s.u.) von 345.642 € der Sachwertfaktor interpoliert mit 1,42 und unter Berücksichtigung der Wohnlagenklasse 2 mit Faktor 0,95 = $1,42 * 0,95 = 1,35$ zu Grunde gelegt.

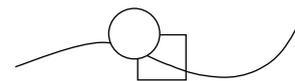
vorläufiger Gebäudesachwert GSW:		200.386 €
Bodenwert:		145.256 €
Sachwert Zwischenwert:		345.642 €
Sachwertfaktor	1,35	466.617 €
Sachwert vorläufig:		466.617 €
Abschlag vom GSW		
wg. fehlender vollständiger Besichtigung	-35,00%	-70.135 €
Sachwert		396.482 €

Der Sachwert EFH mit anteiligem EFH-Bodenwert beträgt 396.482 €.

2. Mehrfamilienwohnhaus (MFH) + Garagen = 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.

MFH + Ga = Objektspezifische Grunddaten für das Ertragswertverfahren:

vermietbare Fläche und marktüblich erzielbare Miete:

Als marktüblich theoretisch vermietbare Fläche wird die Wohnfläche der 8 Wohnungen im EG bis 3.OG angesetzt. Diese Fläche beträgt insgesamt theoretisch ca. 541 qm. Ebenso sind 12 örtlich vorhandene Garagen vermietbar.

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

Verwaltungskosten / Instandhaltungskosten / Mietausfallwagnis:

Die Bewirtschaftungskosten werden gem. ImmoWertV, Anlage 3 zu § 12 Absatz 5, Satz 2 „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ angesetzt.

Verwaltungskosten:

298,00 € jährlich je Wohnung
39,00 € jährlich je Garagen- oder Einstellplatz

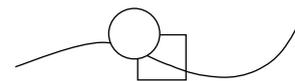
Instandhaltungskosten:

11,70 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
88,00 € jährlich je Garagen- oder Einstellplatz

Mietausfallwagnis:

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

Die Anpassung der Werte (...) erfolgt jährlich auf der Grundlage der in Satz 3 genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat



Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschafts-
zinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat.

Die o.g. Bewirtschaftungskosten basieren auf dem Stand 01.01.2021 (105,9 = Oktober 2020) und sind zum Bewertungsstichtag gem. ImmoWertV (122,2 = Oktober 2022) zu indexieren. Dies ist ein Faktor von $122,2 / 105,9 = 1,1539$.

Verwaltungskosten:

298,00 € jährlich je Wohnung * 1,1539 = 343,86 €
39,00 € jährlich je Garagen- oder Einstellplatz * 1,1539 = 45,00 €

Instandhaltungskosten:

11,70 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1,1539 = 13,50 €
88,00 € jährlich je Garagen- oder Einstellplatz * 1,1539 = 101,54 €

Liegenschaftszins:

Der Liegenschaftszins wird gem. Grundstücksmarktbericht der Stadt Neuss angesetzt mit einem Mittelwert für Mehrfamilienwohnhäuser von 2,80 %.

Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:

Es wird nun die Gesamtnutzungsdauer für das Mehrfamilienwohnhaus mit 80 Jahren angesetzt.

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

2819

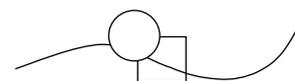
Anlage 1
(zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

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

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

Basierend auf dem Schlussabnahmeschein a.d.J. 1964 und der äußeren Inaugenscheinnahme wird das theoretische Gebäudealter auf 1970 geschätzt. Die theoretische Gebäudealter beträgt somit $2023 - 1970 = 53$ Jahre, die Restnutzungsdauer entsprechend $80 - 53 = 27$ Jahre. Für die Garagen wird hilfsweise die gleiche Restnutzungsdauer angesetzt.



Ertragswertermittlung:

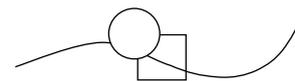
ansetzbare nachhaltig	Mietzins	Mietzins	Mietzins
541 qm WE	7,75 €	4.192,75 €	50.313 €
12 St Ga	30,00 €	360,00 €	4.320 €
marktüblich erzielbar		4.552,75 €	54.633 €
Summe Rohertrag:			54.633 €
Verwaltungskosten WE		343,86 €	2.751 €
Verwaltungskosten Ga		45,00 €	540 €
Instandhaltungskosten WE		13,50 €	7.304 €
Instandhaltungskosten Ga		101,54 €	1.218 €
Mietausfallrisiko		2,00%	1.093 €
Summe Bewirtschaftungskosten:		23,62%	12.906 €
Rohertrag			54.633 €
Bewirtschaftungskosten			12.906 €
Summe Reinertrag:			41.727 €
Bodenwert anteilig MFH/Ga		691.464 €	
Liegenschaftszins		2,80%	
anteiliger Bodenwert verzinst			19.361 €
Gebäudeertrag:			22.366 €
Restnutzungsdauer in Jahren		27	
Liegenschaftszins		2,80%	
Verfielfältiger		18,770	
Gebäudeertragswert (GEW):			419.819 €
anteiliger Bodenwert:			691.464 €
Ertragswert vorläufig:			1.111.283 €
Abschlag vom GEW			
wg. fehlender vollständiger Besichtigung		-35,00%	-146.937 €
Ertragswert			964.346 €

Der Ertragswert MFH + Ga mit anteiligem MFH-Bodenwert beträgt 964.346 €.

Der Wert der baulichen Anlagen inkl. Flurstück 2075 beträgt:

EFH Sachwert	=	396.482 €
MFH Ertragswert	=	964.346 €
Grünland-Fläche	=	4.480 €

Flurstück 2075 Bauliche Anlagen gesamt = **1.365.308 €**



3. SONSTIGES

Es sind weitere wertrelevante Punkte zu berücksichtigen:

Mobilfunkantenne:

Auf dem Mehrfamilienwohnhaus befindet sich eine Mobilfunkantenne, gem. Informationen der Bundesnetzagentur mit der Standortbescheinigungs-Nr.: 142035, einsehbar unter

<https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html>



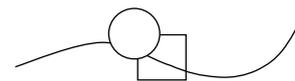
Es liegen dem Gutachter keine Miet-/Pachtverträge o.ä. über diese Mobilfunkantenne vor. Ebenso ist dem Gutachter nicht bekannt wer der Betreiber dieser Anlage ist.

Werttechnisch wird vom Gutachter in Ansatz gebracht, dass es sich hier um eine Verwertungsmöglichkeit der Dachfläche handelt. Der Wert hierfür kann auf Grund der fehlenden Informationen nur schätzungsweise basierend auf den Erfahrungen des Gutachters erfolgen. Aus diesem Grund wird pauschal ein Wert von 20.000 € angesetzt.

=====

Lage 2. Reihe / Erschließung:

Das Flurstück 2075 befindet sich wie bereits ausführlich dargelegt in 2. Reihe; nicht direkt an einer öffentlichen Erschließungsfläche. Es ist zu Gunsten des Flurstücks 2075 eine Grunddienstbarkeit diesbzgl. auf dem Flurstück 2077 vorhanden, jedoch konnte keine Baulast recherchiert werden. D.h. Stand jetzt existiert ausschließlich eine zivilrechtliche Absicherung, eine öffentlich-rechtliche Absicherung ist bis dato nicht recherchiert worden.



Des Weiteren wird in der Grunddienstbarkeit bzgl. der Erschließung zu Gunsten des Flurstücks 2075, zu Lasten des Flurstücks 2077 beschrieben, dass die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der von dem Wegerecht betroffenen Fläche die jeweiligen Eigentümer des dienenden und des herrschenden Grundstücks jeweils zur Hälfte tragen. Im Hinblick auf die Flächengröße der beiden Flurstücke 2077 und 2075, sowie deren baulicher Ausnutzung (Einheiten / Nutzer etc.) erscheint die 50/50 Kostenregelung zu Lasten des Flurstücks 2075 ausgestaltet zu sein.

Der Gutachter setzt für diese gesamte Situation (Lage 2. Reihe / Baulast / Kostenverteilung) einen Wertnachteil von 15 €/qm der Fläche des Flurstücks 2075 an. Dies ist ca. der 50 % Anteil vergleichbarer Erschließungskosten bzgl. Wegebau. Daraus folgt:

$$1.577 \text{ qm} * 15 \text{ €/qm} = - 23.655 \text{ €}$$

V. ZUSAMMENSTELLUNG

Nachfolgende Werte werden auf glatte Euro Beträge gerundet:

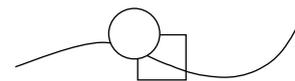
Flurstück 2075

Flurstück 2075 Bodenwert gesamt	=	841.200 €
EFH-Fläche	=	145.256 €
MFH-Fläche	=	691.464 €
Grünland-Fläche	=	4.480 €

Flurstück 2075 Bauliche Anlagen gesamt	=	1.365.308 €
EFH Sachwert	=	396.482 €
MFH Ertragswert	=	964.346 €

Mobilfunkmast	=	20.000 €
Lage 2. Reihe / Erschließung	=	- 23.655 €

Es handelt sich hier bei dem Flurstück 2075 um ein Grundstück mit mehreren aufstehenden Gebäuden. Der Verkehrswert wird in Anlehnung an die durchgeführte Bewertung der baulichen Anlagen inkl. Bodenwert und der sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren gebildet.



VI. VERKEHRSWERT

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

Den nachfolgenden Verkehrswert halte ich in Anlehnung an die durchgeführte Bewertung der baulichen Anlagen inkl. Bodenwert und der sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren und gerundet auf glatte tausender Beträge bei derzeitigem Verkauf für korrekt bemessen

für **das Grundstück**
in **41462 Neuss, Am Haus Vogelsang 25**

aufstehend mit einem Mehrfamilienwohnhaus,
einem Einfamilienwohnhaus und Garagen

Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Neuss, Blatt 9098, **Lfd. Nr. 35**

Kataster: Gemarkung Neuss, Flur 62, Flurstück 2075
Größe 1.577 qm

Flurstück 2075 Bauliche Anlagen gesamt = 1.365.308 €
Mobilfunkmast = 20.000 €
Lage 2. Reihe / Erschließung = - 23.655 €

Summe = 1.361.653 €

Verkehrswert = 1.362.000 €

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

-. -

Meerbusch, den 22.07.2023

(Jens Rökendt)