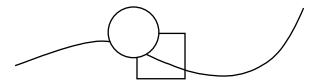


# INTERNETVERSION

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

Jens Rökendt

Dipl.-Ing. Architekt



Josef - Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

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

## Aktenzeichen des Amtsgericht 030 K 021/23

Gutachten G-36-23 bestehend aus 46 Seiten  
zzgl. 08 Anlagen  
6 Ausfertigungen für das Gericht  
1 Ausfertigung für die Akte des SV

zur **Verkehrswertermittlung**  
gem. § 194 BauGB  
zum **Wertermittlungstichtag 12.03.2024**

für **die drei bebauten Grundstücke**  
in **41352 Korschenbroich, postalisch Bleichstraße 2b**



Straßenansicht

Grundbuch: Amtsgericht Neuss, Grundbuch Korschenbroich Blatt 165B

**030 K 021/23** **Lfd. Nr. 2**  
Kataster: Gemarkung Korschenbroich, Flur 21,  
**Flurstück 362**, Größe 70 qm

**Verkehrswert = 3.900 €**

**030 K 022/23** **Lfd. Nr. 3**  
Kataster: Gemarkung Korschenbroich, Flur 21,  
**Flurstück 766**, Größe 322 qm

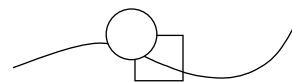
**Verkehrswert = 6.900 €**

**030 K 023/23** **Lfd. Nr. 5**  
Kataster: Gemarkung Korschenbroich, Flur 21,  
**Flurstück 769**, Größe 386 m<sup>2</sup>

**Verkehrswert = 180.500 €**

**Verkehrswert = 191.300 € gesamt**

**Achtung:** Es konnte für die Erstellung dieses Gutachtens ausschließlich eine straßen-  
seitige Außenbesichtigung des zu bewertenden Flurstücks 769 einschl. des aufstehenden  
Gebäudes gemacht werden. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes und gartenseitige  
Besichtigung der Grundstücksfläche war NICHT möglich. Ebenso konnten das zu bewertende  
Flurstück 362 und 766 NICHT besichtigt werden. Die fehlende Besichtigung wird bei der  
Verkehrswertermittlung mit einem Sicherheitsabschlag von -35 % berücksichtigt.



**INHALTSVERZEICHNIS :**

**VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG**

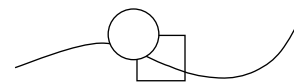
I. Rechtliche Grundlagen / Literatur ..... Seite 03  
II. Objektspezifische Grundlagen ..... Seite 04  
III. Bewertungstechnische Grundlagen inkl. Hinweis (!). Seite 06

**1.) ALLGEMEINE ANGABEN**

I. Auftraggeber..... Seite 09  
II. Aufgabenstellung ..... Seite 09  
III. Grundbuchausweisung und Nutzungsart..... Seite 10  
IV. Beschreibung Grundstück ..... Seite 12  
V. Beschreibung Gebäude ..... Seite 17  
VI. Baubeschreibung u. Ausführung der Gebäude ..... Seite 21

**2.) BEWERTUNG**

I. Ortstermin ..... Seite 25  
II. Bewertungsgrundlagen ..... Seite 26  
    1. Erschließungsbeiträge  
    2. Baulasten  
    3. Umweltinformationsgesetz  
    4. Baurecht  
    5. Wohnungsbindung  
    6. Energieausweis  
III. Bodenwert ..... Seite 29  
IV. Bewertung der baulichen Anlagen ..... Seite 32  
    1. Ertragswert ..... Seite 32  
    2. Sachwert ..... Seite 38  
    3. Sonstiges ..... Seite 41  
V. Zusammenstellung ..... Seite 44  
VI. Verkehrswert ..... Seite 45



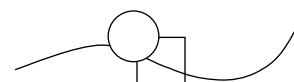
## VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

### I. Rechtliche Grundlagen / Literatur:

Angegebene Gesetzestexte und Fachliteratur in der jeweils aktuell 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

-----  
-----



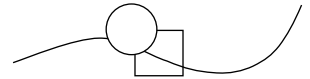
## II. Objektspezifische Grundlagen:

Dem Gutachter lagen nachfolgend aufgeführte Unterlagen vor:

- Grundbuchauszug 165B vom 30.11.2023 13 Seiten
- Bewilligung UR-Nr. 1602/1968 vom 10.09.1968 13 Seiten
- Bewilligung UR-Nr. 2256/1968 vom 16.12.1968 01 Seite
- Bewilligung UR-Nr. 1850/1969 vom 25.09.1969 05 Seiten
  
- Fotodokumentation vom 09.02.2024 05 Seiten  
und vom 12.03.2024 03 Seiten **Anlage 01**
  
- Flurkarte M 1:1000 vom 19.12.2023 01 Seite **Anlage 02**
  
- Auskunft - Erschließungskosten vom 15.01.2024 01 Seite **Anlage 03**
- Auskunft - Baulasten vom 22.01.2024 04 Seiten **Anlage 04**
- Auskunft - Altlasten vom 16.01.2024 02 Seiten **Anlage 05**
- Auskunft - Kanalkataster vom 18.01.2024 01 Seite **Anlage 06**
- Auskunft - Grundwasserstand vom 09.04.2024
- Auskunft - Baurecht vom 09.04.2024
- Auskunft - Wohnungsbindung vom 20.03.2024 01 Seite **Anlage 07**
  
- Bauakteneinsicht vom 09.02.2024 46 Seiten **Anlage 08**
  - AZ.: 377/98 Baugenehmigung vom 12.08.1998  
Errichtung eines Fahnenmastes
    - Bauantragsformulare
    - Grundrisskizzen
    - Genehmigung
  
  - AZ.: 677/98 Baugenehmigung vom 28.12.1998  
Errichtung eines Wintergartens
    - Bauantragsformulare
    - Berechnungen cbm umbauter Raum, Wohnfläche
    - Lageplan M 1:500
    - Grundriss, Ansichten, Schnitt M 1:100
    - Schlussabnahmeschein
  
  - AZ.: 287/08 Baugenehmigung vom 15.10.2008  
Umbau eines gewerblichen Betriebsgebäudes  
(Errichtung einer zweiten Wohneinheit)
    - Bauantragsformulare
    - Berechnungen cbm umbauter Raum

# Jens Rökendt

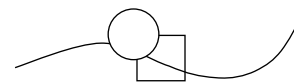
Dipl.-Ing. Architekt



Josef – Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

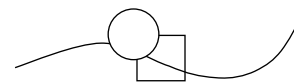
Tel.: 02159 – 96 25 93  
Fax: 02159 – 96 25 94

- Nachweis der Geschossigkeit
  - Maß der baulichen Nutzung
  - Lageplan M 1:250
  - Grundriss EG, DG, Schnitt, Ansichten M 1:100
  - Baugenehmigung
  - Befreiungsbescheid
- 
-



### **III. Bewertungstechnische Grundlagen – wichtiger Hinweis:**

1. Erklärung des Gutachtenverfassers:
  - \*) es werden lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwendet bzw. es liegen entsprechende Lizenzen vor;
  - \*) es wurden keine Persönlichkeitsrechte verletzt
  - \*) es wird die Haftung für evtl. Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes übernommen.
2. Soweit Erhebungen und untergeordnete Tätigkeiten durch Hilfskräfte des Sachverständigen ausgeführt wurden, hat der Sachverständige diese Tätigkeiten auf Richtigkeit, Plausibilität überprüft, nötigenfalls ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.
3. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die planungs- und bauordnungsrechtliche Legalität der Gebäude wird vorausgesetzt und nicht kontrolliert, wenn dies nicht anders im Verlaufe des Gutachtens beschrieben oder erwähnt wird.
4. Die Gebäude und Außenanlagen wurden in Kurzform insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen bzw. Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung aus dem Baujahr.
5. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektro, Sanitär etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit vorausgesetzt. Die technischen Angaben wurden überschlägig anhand der vorgelegten Planunterlagen ermittelt.
6. Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Sachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – d.h. augenscheinlich – untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadens-



begutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bau-  
schadenssachverständigen 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. Ob Zubehör im Sinne der §§ 97,98 BGB vorhanden ist, konnte nicht recherchiert werden.

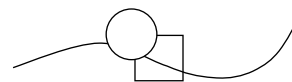
## **Hinweis:**

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 Orts-termin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt wurden. Um die vermögensmäßige Disposition abzusichern, wird bezüglich der tatsächlichen Kosten die Ermittlung durch detaillierte Leistungsau-schreibung und die Einholung von entsprechenden Angeboten empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wertermittlung zu einem Stichtag erfolgt und alle Angaben und Berechnungen auf diesen Stichtag abzielen. Soweit der Wertermittlungsstichtag weit in der Vergangenheit liegt, ist bei vermögensmäßigen Dispositionen ggfls. eine Aktualisierung der Verkehrswertermittlung einzuholen.

Diese Wertermittlung basiert auf den genannten Dokumenten und Informationen. Sollten nachträglich andere Grundlagen bekannt werden, so ist die Wertermittlung anzupassen! Hat der Auftraggeber /die Verfahrensbeteiligten Kenntnisse oder Vermutungen, die zum Stichtag eine Abweichung gegenüber den Annahmen in diesem Gutachten begründen, so ist der Sachverständige umgehend darüber zu informieren!



## **ACHTUNG:**

Es konnte für die Erstellung dieses Gutachtens ausschließlich eine straßenseitige Außenbesichtigung des zu bewertenden Flurstücks 769 einschl. des aufstehenden Gebäudes gemacht werden. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes und gartenseitige Besichtigung der Grundstücksfläche war NICHT möglich.

Ebenso konnten die zu bewertenden Flurstücke 362 und 766 NICHT besichtigt werden.

Die fehlende Besichtigung wird bei der Verkehrswertermittlung mit einem Sicherheitsabschlag von - 35 % berücksichtigt.

Es können seitens des Gutachters zum Wertermittlungsstichtag KEINE Angaben über die vorhandene Örtlichkeit des Gebäudes bzw. der Gebäude und der rückwärtigen Grundstücksflächen gemacht werden, mit Ausnahme der straßenseitigen Inaugenscheinnahme des Flurstücks 769.

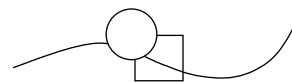
Der Gutachter hat für die zu bewertenden Flurstücke 362, 766, 769 am 17.07.2009 ein Verkehrswertgutachten erstellt. Dafür konnte eine Ortsbesichtigung (Außen und innen) am 10.06.2009 durchgeführt werden.

Alle Informationen in diesem Gutachten basieren auf den vorliegenden Auskünften und Unterlagen, sowie den Informationen aus dem Ortstermin vom 10.06.2009 und der straßenseitigen Inaugenscheinnahme des Flurstücks 769 vom 09.02.2024 und 12.03.2024. Zu beachten ist, dass der Gutachter KEINE Aussagen treffen kann bzgl. möglicher Veränderungen vom 10.06.2009 bis zum jetzigen Wertermittlungsstichtag 12.03.2024 bzgl. der NICHT gesehenen Grundstücke und deren Aufbauten.

In der Örtlichkeit können Abweichungen bzgl. der in diesem Gutachten genannten Informationen vorhanden sein. Die Verkehrswertermittlung in diesem Gutachten ist rein theoretischer Natur.

Bei einer vollständigen Besichtigung der zu bewertenden Flurstücke inkl. ihrer Aufbauten kann der zu ermittelnde Verkehrswert ggfls. erheblich von dem Ergebnis in diesem Gutachten abweichen.

-----  
-----



**1.) ALLGEMEINE ANGABEN:**

**I. Auftraggeber:**

Amtsgericht Neuss, Breite Straße 48, 41460 Neuss  
mit Schreiben vom 30.11.2023

-----  
-----

**II. Aufgabenstellung:**

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, den Verkehrswert festzustellen

für **die drei bebauten Grundstücke**  
in **41352 Korschenbroich, Bleichstraße, Bleichstraße 2b**

Grundbuch: Amtsgericht Neuss, Grundbuch Korschenbroich Blatt 165B

**030 K 021/23** **Lfd. Nr. 2**  
Kataster: Gemarkung Korschenbroich, Flur 21,  
**Flurstück 362**, Größe 70 qm

**030 K 022/23** **Lfd. Nr. 3**  
Kataster: Gemarkung Korschenbroich, Flur 21,  
**Flurstück 766**, Größe 322 qm

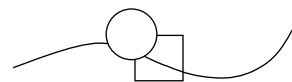
**030 K 023/23** **Lfd. Nr. 5**  
Kataster: Gemarkung Korschenbroich, Flur 21,  
**Flurstück 769**, Größe 386 m<sup>2</sup>

zum Zwecke der Zwangsversteigerung

zum **Bewertungstichtag 12.03.2024.**

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für o.g. Zweck gestattet. Das Gutachten 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 Informationen ersichtlich:

Amtsgericht: Neuss, Grundbuch von: Korschenbroich, Blatt: -165B-

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.: 2 Gemarkung: Korschenbroich, Flur: 21, Flurstück: 362  
Wirtschaftsart + Lage: Gebäude- und Freifläche, Größe: 70 qm  
Bleichstraße

Lfd. Nr.: 3 Gemarkung: Korschenbroich, Flur: 21, Flurstück: 766  
Wirtschaftsart + Lage: Gebäude- und Freifläche, Größe: 322 qm  
Bleichstraße

Lfd. Nr.: 4 zu 2 Duldungsrecht an den Grundstücken  
Korschenbroich Flur 21 Flurstück 360,767,766

Lfd. Nr.: 5 Gemarkung: Korschenbroich, Flur: 21, Flurstück: 769  
Wirtschaftsart + Lage: Gebäude- und Freifläche, Größe: 386 qm  
Bleichstraße

Lfd. Nr.: 6 zu 5 Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück  
Korschenbroich Flur 21 Flurstück 767,766

Lfd. Nr.: 7 zu 5 Duldungsrecht an dem Grundstück  
Korschenbroich Flur 21 Flurstück 767,766

Lfd. Nr.: 8 zu 5 Duldungsrecht an dem Grundstück  
Korschenbroich Flur 21 Flurstück 767,360,766

Lfd. Nr.: 9 zu 3 Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück  
Korschenbroich Flur 21 Flurstück 744 und 769

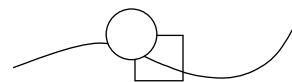
Abteilung I Eigentümer:

Lfd. Nr.: 2 Eigentümer der Grundstücke unter o.g. Lfd. Nr. 2,3,5  
gem. Bestandsverzeichnis ist:

2.a -----

2.b -----

zu je 1 / 2 Anteil



Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

- Lfd. Nr.: 2 zu Lasten der Lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnis  
Grunddienstbarkeit bestehend aus einem Geh- und Fahrrecht  
Bezugnahme auf Bewilligung vom 10.09.1968 und 25.09.1969  
für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks  
Korschenbroich, Flur 21, Flurstück 470, 744, 768, 769
- Lfd. Nr.: 3 zu Lasten der Lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnis  
Grunddienstbarkeit als Duldungsverpflichtung  
Bezugnahme auf Bewilligung vom 10.09.1968 und 25.09.1969  
für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks  
Korschenbroich, Flur 21, Flurstück 470, 744, 768, 769
- Lfd. Nr.: 4 zu Lasten der Lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnis  
Grunddienstbarkeit als Duldungsverpflichtung  
Bezugnahme auf Bewilligung vom 10.09.1968 und 25.09.1969  
für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks  
Korschenbroich, Flur 21, Flurstück 470, 744, 768, 769
- Lfd. Nr.: 5 zu Lasten der Lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnis  
Grunddienstbarkeit bestehend aus einem Geh- und Fahrrecht  
Bezugnahme auf Bewilligung vom 10.09.1968 und 25.09.1969  
für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks  
Korschenbroich, Flur 21, Flurstück 766, 767
- Lfd. Nr.: 15 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
eingetragen am 26.09.2023

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Es sind Grundpfandrechte eingetragen.

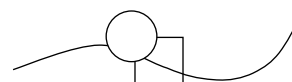
-----

**Anmerkung:** Diese Eintragungen der Abt. II und III werden bei der nachfolgenden Wertermittlung auftragsgemäß NICHT berücksichtigt.

Die Dienstbarkeiten Abt. II, lfd. Nr. 2,3,4,5 werden gesondert als Ergänzung zu diesem Gutachten untersucht und gewertet.

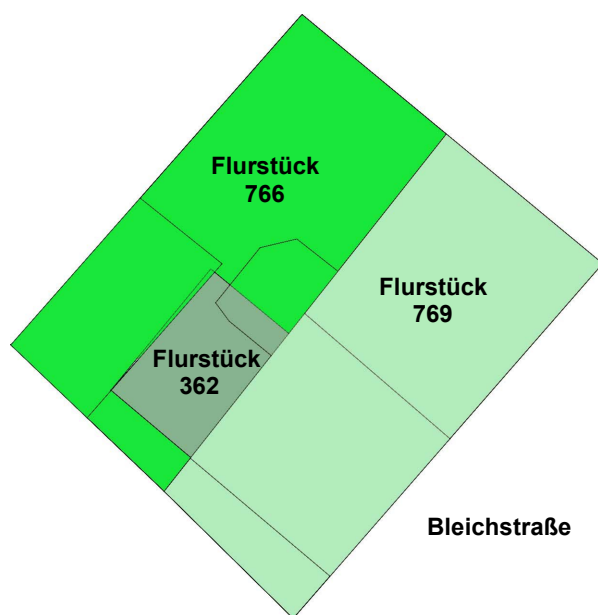
Die Eintragungen Bestandsverzeichnis 4 zu 2, 6 zu 5, 7 zu 5, 8 zu 5, 9 zu 3 werden gesondert geprüft und ggfls. als Ergänzung zu diesem Gutachten untersucht und bewertet.

-----

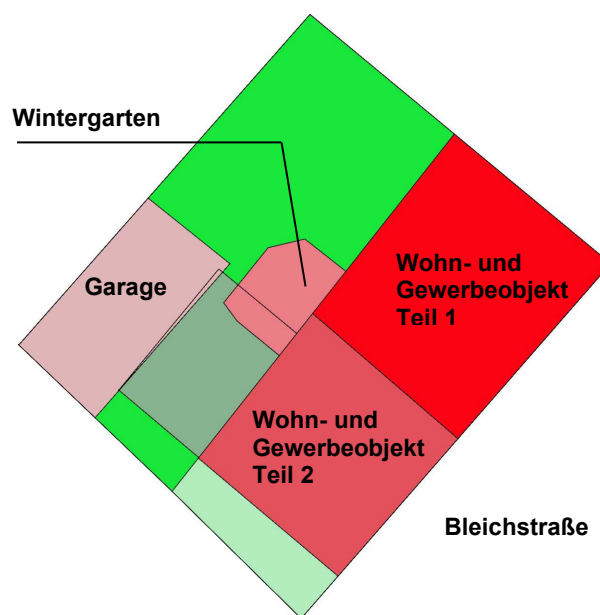


## IV. Beschreibung Grundstück:

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in NRW, Kreis Neuss, Stadt Korschenbroich, Zentrum, postalisch Bleichstraße 2b.



Darstellung der Flurstücke

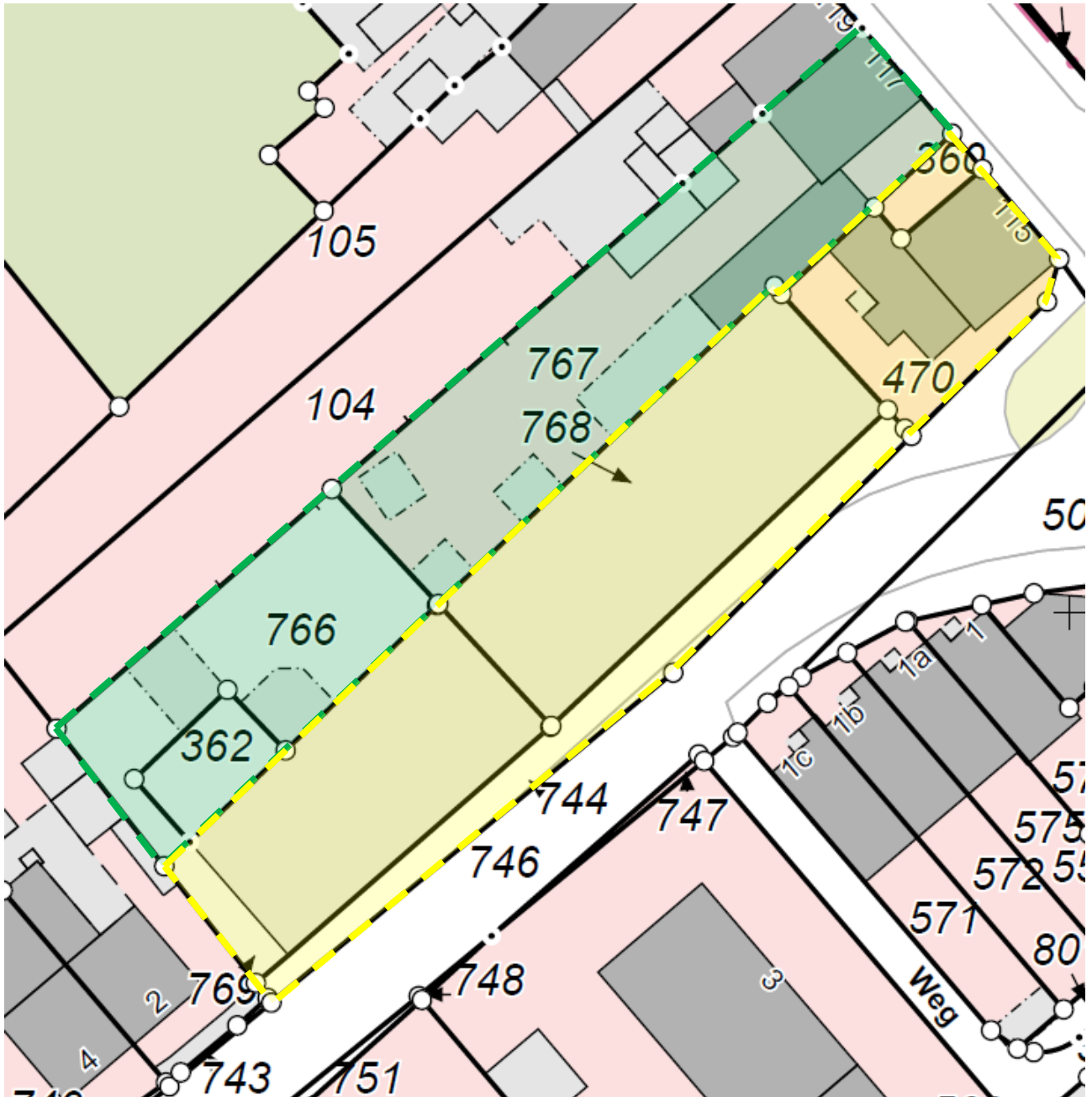
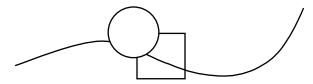


Darstellung der Gebäude

### **Übersichtsskizzen o.M. -eingenordet-**

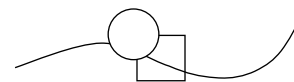
Es ist für die gesamte Liegenschaft wichtig zu verstehen aus welchen Flurstücken die drei zu bewertenden Flurstücke 362, 766 und 769 im Zuge der in der Vergangenheit durchgeführten Flurstücksteilung hervorgegangen sind. Nachfolgend ist die Fortschreibung der Flurstücke dargestellt Schwarz fett unterstrichen sind die Bewertungsflurstücke und schwarz fett dargestellt sind die z. Zt. vorhandenen Nachbarflurstücke.

|           |     |            |                   |            |                   |            |                   |            |                   |
|-----------|-----|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|
| Flurstück | 103 | geteilt in | <b><u>362</u></b> |            |                   |            |                   |            |                   |
|           |     | und        | 363               | geteilt in | <b><u>766</u></b> |            |                   |            |                   |
|           |     |            |                   | und        | <b><u>767</u></b> |            |                   |            |                   |
| Flurstück | 102 | geteilt in | <b><u>360</u></b> |            |                   |            |                   |            |                   |
|           |     | und        | 361               | geteilt in | <b><u>470</u></b> |            |                   |            |                   |
|           |     |            |                   | und        | 469               | geteilt in | <b><u>744</u></b> |            |                   |
|           |     |            |                   |            |                   | und        | 745               | geteilt in | <b><u>768</u></b> |
|           |     |            |                   |            |                   |            |                   | und        | <b><u>769</u></b> |



Auszug Flurkarte

ehemalige Flurstück 102 = Gelb umrandet und gefüllt  
ehemalige Flurstück 103 = grün umrandet und gefüllt



## **MAKROLAGE :**

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

### Stadt Korschenbroich:

Korschenbroich liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen und gehört dem Regierungsbezirk Düsseldorf an. Es handelt sich um eine Mittelstadt am Niederrhein, die zum Rhein-Kreis Neuss gehört. Die Stadt Korschenbroich nimmt eine Fläche von ca. 55 km<sup>2</sup> ein und liegt zwischen den Ballungsräumen Mönchengladbach, Krefeld und Düsseldorf. Die Gesamt-Einwohnerzahl beträgt ca. 33.500. Heute zählen zu Korschenbroich folgende Stadtteile:

- Glehn mit Lüttenglehn, Epsendorf und Schlich;
- Korschenbroich mit Herzbroich, Herrenshoff, Neersbroich, Trietenbroich und Raderbroich
- Kleinenbroich
- Liedberg mit Steinhausen, Drölsholz
- Pesch
- Steinforth-Rubbelrath

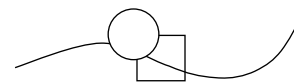
Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind in Korschenbroich vorhanden. Ebenso können Einkäufe für den täglichen, kurz- und mittelfristigen Bedarf in Korschenbroich getätigt werden. Korschenbroich verkehrstechnisch gut angebunden (Pkw, Bahn, Bus). Die Nachbarstadt Mönchengladbach befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Korschenbroich.

## **MIKROLAGE**

Die zu bewertenden Flurstücke 362, 766, 769 liegen innerhalb des bebauten Ortsbereiches, süd-östlich des Zentrums von Korschenbroich. Das Flurstück 769 befindet sich an einem in Privatbesitz befindlichen Flurstück 744 (örtlich ausgestaltet als plattierter Gehweg und tlw. asphaltierte Straßenfahrbahnfläche mit abgemarkerten Pkw-Stellplätzen), welches an der Ortsdurchgangsstraße -Bleichstraße- liegt. Die beiden Flurstücke 362 und 766 befinden sich in dritter Reihe, angrenzend zu Flurstück 769 und somit ebenfalls nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche.

### Anliegerstraße:

Die Verkehrsfläche der zweispurigen -Bleichstraße- ist asphaltiert, beidseitig mit einem plattierten Gehweg versehen. Eine durchgängige Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Es sind beidseitig auf der jeweiligen Fahrbahn Pkw-Stellplatzflächen abgemarkt. Die Erschließungsmedien Kanalisation, Gas, Strom, Wasser, Telefon sind vorhanden.



**Hinweis:** In der Örtlichkeit wird das in Privatbesitz befindliche Flurstück 744 als Gehweg und Straßenfläche von der Öffentlichkeit genutzt. Eine öffentliche Widmung als der Öffentlichkeit zugängliche Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche des Flurstücks 744 ist nicht vorhanden. Tatsache ist: Das Flurstück 744 ist ein in Privatbesitz befindliches Flurstück mit allen daraus resultierenden Konsequenzen für die dahinter befindlichen Bewertungsflurstücke 362, 766, 769. Es handelt sich bei den drei Bewertungsflurstücken somit um gefangene Flurstücke, deren Erschließung (Gehen, Fahren UND Leiten = Geh-Fahr-Leitungsrecht) weder öffentlich-rechtlich (Baulast) noch zivil-rechtlich (Grunddienstbarkeit) vollumfänglich gesichert ist.

## Flurstück 362:

Das zu bewertende Flurstück, mit einer Fläche von 70 qm, liegt an keiner öffentlichen Erschließungsfläche. Das rechteckig geschnittene Flurstück 362 hat die Abmessungen ca. 10,50 m Breite und ca. 6,75 m Tiefe.

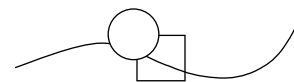
Das Flurstück, dessen Topografie als nahezu eben bezeichnet werden kann, ist im Nord-Östlichen Flurstücksbereich bebaut mit einem Teil eines Wintergartens, welcher hauptsächlich auf dem Nachbarflurstück 766 aufsteht. Es handelt sich hier auf dem Flurstück 362 um eine Überbauung der Grundstücksgrenze mit ca. 1,60 m Breite und ca. 5,00 m Tiefe. Gem. Darstellung in dem Lageplan a.d.J. 2008 befindet sich im Nord-Westen auf dem Flurstück 362 tlw. eine Garagenaußenwand, des auf dem Nachbarflurstück 766 aufstehenden Garagengebäudes.

## Flurstück 766:

Das zu bewertende Flurstück, mit einer Fläche von 322 qm, liegt ebenfalls an keiner öffentlichen Erschließungsfläche. Das vieleckig geschnittene Flurstück 766 (U-förmig, bedingt durch das Nachbarflurstück 362) hat die Abmessungen ca. max. 29,50 m Breite und ca. max. 13,00 m Tiefe.

Das Flurstück, dessen Topografie als nahezu eben bezeichnet werden kann, ist im östlichen Flurstücksbereich bebaut mit einem Wintergarten mit den Gesamtabmessungen ca. 7,00 m Breite und ca. 5,00 m Tiefe, welcher jedoch teilweise auf dem Nachbarflurstück 362 aufsteht (s.o.).

Im Süd-Westen auf dem Flurstück 766 befindet sich ein Garagengebäude mit zwei Garagentoren und der theoretischen Möglichkeit vom Platz her 3 Pkw's abzustellen und einen, wegen dem Wintergarten nicht anfahrbaren Garagenstellplatz, als Lagerfläche zu nutzen. Das Garagengebäude hat die Gesamtabmessungen ca. 12,87 m / 13,45 m Breite und ca. 7,04 m Tiefe. Die Garagenfront befindet sich teilweise auf dem Nachbarflurstück 362 (s.o.).



## Flurstück 769:

Das zu bewertende Flurstück, mit einer Fläche von 386 qm, befindet sich an dem Flurstück 744. Das Flurstück 769 hat einen trapezförmig-windschiefen Zuschnitt und die Abmessungen ca. 30,50 m Breite und ca. 12,50 m Tiefe.

Das Flurstück, dessen Topografie ebenfalls als nahezu eben bezeichnet werden kann, ist bebaut mit einem Wohn- und Gewerbeobjekt, welches sich in zwei Teile gliedert:

- Teil 1 besteht aus einer Wohneinheit (von hier aus ist auch der vorgenannte Wintergarten zugänglich) und einem Bürobereich, welche nahezu fertig ausgebaut sind und genutzt wurden.
- Teil 2 des Wohn- und Geschäftsobjektes ist im Jahre 2008 tlw. als Wohnung und Garage / Stellplätze genehmigt. Im Jahre 2009 befand sich dieser Bereich in der Sanierung und wurde als Lager genutzt. Eine Fertigstellungsbescheinigung für diese Baugenehmigung konnte nicht recherchiert werden. Augenscheinlich ist diese Baugenehmigung nicht abschließend umgesetzt worden.

## Flurkarte:

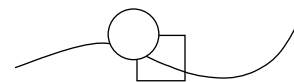
Der Wintergarten und das Garagengebäude aufstehend auf den Flurstücken 362 und 766 sind nur teilweise in der Flurkarte eingetragen.

In der Flurkarte ist das Wohn- und Geschäftshaus aufstehend auf dem Flurstück 769 eingetragen.

**Anmerkung Gutachter:** Die auf dem Flurstück 362 und 766 vorhandenen und nicht in der Flurkarte eingetragenen Gebäude bzw. Gebäudebereiche müssen gem. §16 VermKatG NRW eingemessen werden. Die Einmessungskosten trägt der Eigentümer.

## Bodenverhältnisse:

Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Der erhaltene Grundwasserstand liegt bei ca. +41,31 m ü.NN mit einer Abweichung von +/- 0,75 m. Der nächstgelegene Kanaldeckel vor dem Haus hat eine NN-Höhe von ca. +43,35 m ü.NN. Dies ist eine Höhendifferenz von ca. 2,04 m mit einer Abweichung von +/- 0,75 m. Auf Grund der Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus sind ungleichmäßige Bodenbewegungen und Grundwasserschwankungen nicht auszuschließen.



## Sonstiges:

Die Flurstücke 362, 766 und 769 bilden in der Örtlichkeit augenscheinlich eine wirtschaftliche Einheit. Die Erschließung über das in Privatbesitz befindliche Flurstück 744 ist weder öffentlich-rechtlich (Baulast) noch zivil-rechtlich (Grunddienstbarkeit) gesichert. Ggfls. muss die Zuwegung erfolgen gem. §917 BGB „Notweg“.

## Zitatanfang

(1) Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichenfalls durch Urteil bestimmt.

(2) Die Nachbarn, über deren Grundstücke der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen. Die Vorschriften des § 912 Abs. 2 Satz 2 und der §§ 913, 914, 916 finden entsprechende Anwendung.

## Zitatende

Gewerbliche Immissionen waren im Ortstermin nicht erkennbar. Es sind jedoch bedingt durch die Straße Immissionen durch den Straßenverkehr vorhanden.

Sonstige Hinweise auf den Wert besonders beeinflussende Umstände (geplante Verkehrsverbesserung, Sanierungsgebiet, Nachbarbebauung, etc.) sind dem Gutachter zum Wertermittlungstichtag nicht bekannt.

---

## V. Beschreibung Gebäude:

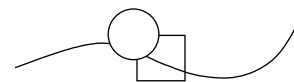
Gem. Bauakteneinsicht bei der Stadt Korschenbroich konnten folgende Genehmigungen und Unterlagen / Historie recherchiert werden:

15.10.2008 AZ.: 287/08 Baugenehmigung  
Umbau eines gewerblichen Betriebsgebäudes

**Hinweis:** betrifft Teil 2 des Wohn- und Geschäftshauses  
Umbau zu einer Wohnung, Baumaßnahme angefangen und  
augenscheinlich nicht fertiggestellt bzw. Baugenehmigung  
nicht abschließend umgesetzt.

27.04.2000 AZ.: 074/99 Neubau eines gewerblichen Betriebsgebäudes  
- Lagererweiterung -

**Hinweis:** Baumaßnahme nicht durchgeführt



12.08.1998 AZ.: 377/98 Errichtung eines Fahnenmastes

**Hinweis:** Baumaßnahme durchgeführt und abgeschlossen  
Im Ortstermin am 12.03.2024 keinen Fahnenmast gesehen,  
augenscheinlich nicht vorhanden.

28.12.1998 AZ.: 677/98 Errichtung eines Wintergartens

**Hinweis:** Baumaßnahme durchgeführt und abgeschlossen

1977 Nutzungsänderung des ehemaligen Textilbetriebes  
in eine Druckerei und Einbau einer Gasfeuerungsanlage

1951 Erweiterung der Kleiderfabrik

1949 Errichtung einer Kleiderfabrik

Im Ortstermin vom 10.06.2009 waren folgende Punkte erkennbar:

## **Wohn- und Geschäftshaus aufstehend auf Flurstück 769:**

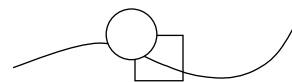
Dieses Gebäude lässt sich auf Grund der im Ortstermin vom 10.06.2009  
vorgefundenen Zustandes in zwei Teilbereiche unterteilen.

### - Teil 1:

Es handelt sich um einen teilunterkellerten eingeschossigen rechts und straßenseitig grenzständigen Baukörper, der gartenseitig ein zusätzliches Dachgeschoß aufweist. Der Baukörper hat im Erdgeschoß straßenseitig 1 Büro, 1 WC, 1 Schaufenster und einen innenliegenden Nebenraum, der im Grundriss als Küche / Büro bezeichnet ist. Durch das straßenseitige Büro ist die gartenseitig vorhandene Wohnung erreichbar. Diese erstreckt sich über das rückwärtige Erdgeschoß und das Dachgeschoß. Der Keller ist ausschließlich von der Wohnung erreichbar und dieser als Haustechnikraum, Waschraum, Gästezimmer etc. zugeschlagen. Dieser Teilbaukörper befindet sich straßenseitig auf der Grundstücksgrenze und ist an der rechten Nachbargrenze angebaut.

### - Teil 2:

Hier handelt es sich um einen wie Teil 1 vergleichbaren Gebäudebereich, der jedoch als Lager genutzt wurde und im Jahr 2009 umgebaut bzw. saniert wurde. Er sollte gem. vorliegender Baugenehmigung rückwärtig zu einer Wohnung umgebaut werden und straßenseitig Garagenstellplätze beinhalten. Diese Baugenehmigung (auch Baumaßnahmen?) wurde jedoch bis zum Wertermittlungstichtag 12.03.2024 nicht abschließend umgesetzt.



## **Wintergarten aufstehend auf Flurstück 766 und 362:**

Der eingeschossige Wintergarten ist von der Wohnung des Wohn- und Geschäftshauses Teil 1 zugänglich. Er bildet mit dem Garagenbaukörper den süd-westlichen Gartenabschluss der Wohnungsgartenfläche. Im Wintergarten ist ein Kamin vorhanden.

## **Garage aufstehend auf Flurstück 766:**

Der Garagenbaukörper, eingeschossig mit flach geneigtem Dach, befindetet sich an zwei Nachbargrenzen.

Im Ortstermin vom 09.02.2024 und 12.03.2024 waren im Gegensatz zum Ortstermin vom 10.06.2009 folgende Punkte erkennbar:

## **Wohn- und Geschäftshaus aufstehend auf Flurstück 769:**

Es sind bauliche Veränderungen an der Straßenfront durchgeführt worden. So ist z.B. die Brüstung des Fensters vom 2. Feld links entfernt worden und mit einem bodentiefen Fenster / Türe ergänzt worden. Es ist eine neue Cortenstahlattika angebracht worden und die Regenwasserentwässerung (Fallrohr) ist verändert worden. Ebenso ist das ehemals vorhandene Rolltor durch ein neues Tor ersetzt worden.

**HINWEIS:** Es befindet sich straßenseitig eine Vordachanlage über dem Flurstück 744. Hierfür konnte keine Genehmigung recherchiert werden.

## Grunddaten:

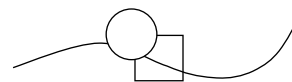
Gem. den vorliegenden Planunterlagen der o.g. Baugenehmigungen werden die theoretischen Bruttogrundflächen der Gebäudeteile zusammengestellt:

## **Wohn- und Geschäftshaus:**

Bruttogrundfläche Teil 1:

|      |   |             |
|------|---|-------------|
| KG = | Abmessungen unbekannt   | = 100,00 qm |
| wg.  | fehlender Planunterlagen geschätzt gem. Ortstermin vom 10.06.2009 |             |
| EG = | 12,45 m * 15,25 m   | = 189,86 qm |
| DG = | 7,25 m * 15,25 m  | = 110,56 qm |

-----  
Summe BGF Teil 1 = 400,42 qm



## Bruttogrundfläche Teil 2:

|                  |                   |                                      |
|------------------|-------------------|--------------------------------------|
| EG =             | 12,45 m * 12,28 m | = 152,89 qm                          |
| DG =             | 7,25 m * 12,28 m  | = 89,03 qm im Rohbau, tlw. vorhanden |
| -----            |                   |                                      |
| Summe BGF Teil 2 |                   | = 241,92 qm                          |

## Wintergarten:

### Bruttogrundfläche:

$$4,95 * 6,90 - 1,38 * 0,80 * 0,5 - 1,30 * 2,08 * 0,5 = 32,25 \text{ qm BGF}$$

## Garage:

### Bruttogrundfläche:

$$(12,87 + 13,45) * 0,5 * 7,04 = 92,65 \text{ qm BGF}$$

Basierend auf den theoretisch ermittelten Bruttogrundflächen wird nun für das Wohn- und Geschäftshaus sowie den Wintergarten die theoretische Wohn-Nutzfläche ermittelt, sofern keine werttechnisch verwertbaren Flächenangaben in den Baugenehmigungen vorhanden sind. Bzgl. Wohnfläche und Bruttogrundflächen können und werden in der Örtlichkeit Abweichungen auftreten. Es wurde kein örtliches Aufmaß angefertigt. Es wird von der Bruttogrundfläche mittels Faktoren von 0,80 für das KG und EG sowie 0,68 für das DG, jeweils 20 % anteilige Konstruktionsflächen bzw. im DG zusätzlich 12 % nicht anrechenbarer Dachschrägenbereich abgezogen. Diese Faktoren sind Erfahrungswerte des Gutachters, basierend auf Auswertungen von Flächenzusammenstellungen der Wohn-Nutzflächen, Konstruktionsflächen und Bruttogrundflächen gleichartiger Gebäude.

## Wohn- und Geschäftshaus:

### Wohn-Nutzfläche Teil 1:

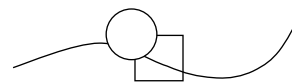
|       |           |        |                        |        |
|-------|-----------|--------|------------------------|--------|
| KG =  | 100 qm    | * 0,80 | = 80,00 qm = gerundet  | 80 qm  |
| EG =  | 189,86 qm | * 0,80 | = 151,89 qm = gerundet | 152 qm |
| DG =  | 110,56 qm | * 0,68 | = 75,18 qm = gerundet  | 75 qm  |
| ----- |           |        |                        |        |

$$\text{Summe Fläche Teil 1} = 307,07 \text{ qm} = \text{gerundet } 307 \text{ qm}$$

### Wohn-Nutzfläche Teil 2:

|       |           |        |                        |        |
|-------|-----------|--------|------------------------|--------|
| EG =  | 152,89 qm | * 0,80 | = 122,31 qm = gerundet | 122 qm |
| DG =  | 89,03 qm  | * 0,68 | = 60,54 qm = gerundet  | 61 qm  |
| ----- |           |        |                        |        |

$$\text{Summe Fläche Teil 2} = 182,85 \text{ qm} = \text{gerundet } 183 \text{ qm}$$



**Wintergarten:**

Wohn-Nutzfläche gem. Baugenehmigung 29,75 qm = gerundet 30 qm

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag:

Zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2024 wird gem. Klingelschild das Gebäude genutzt von:

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

Die Freifläche vor dem Garagenbaukörper und seitlich des Wohn- und Geschäftshauses Teil 2 dient z.Zt. als Pkw-Stellplatz bzw. Zufahrt zu dem Garagenbaukörper.

Abweichungen Örtlichkeit - Baugenehmigungen:

Der Gutachter kann keine Aussagen machen, ob Abweichungen zwischen Örtlichkeit und Baugenehmigungen zum Wertermittlungsstichtag vorhanden sind.

Es konnten keine Baugenehmigung für das Wohn- und Geschäftshaus Teil 1 und den Garagenbaukörper recherchiert werden.

Die Baugenehmigung für den Teil 2 des Wohn- und Geschäftshauses ist nicht abschließend umgesetzt worden.

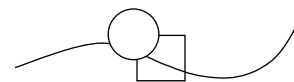
Eine Fertigstellungsbescheinigung konnte ausschließlich für den Wintergarten recherchiert werden.

**Hinweis:** Die gesamte Liegenschaft bedarf augenscheinlich zum Wertermittlungsstichtag der grundsätzlichen bauordnungsrechtlichen Klärung / Baugenehmigung.

-----  
-----

**VI. Baubeschreibung und Ausführung der Gebäude:**

Die nachfolgenden Informationen basieren auf der Inaugenscheinnahme der Gebäude im Ortstermin vom 10.06.2009, der straßenseitigen Inaugenscheinnahme vom Ortstermin 09.02.2024 sowie 12.03.2024 und den vorliegenden Auskünften und Unterlagen. In der Örtlichkeit können und werden Abweichungen und andere bauliche Gegebenheiten vorhanden sein!



## **Wohn- und Geschäftshaus Teil 1:**

### Gebäudeart

- teilunterkellertes 1-geschossiges Gebäude, zzgl. Dachgeschoß straßenseitig rechts grenzständig
- Bauweise massiv

### Fundament:

- Streifenfundamente und Stahlbetonbodenplatte

### Geschosswände / Geschossdecken:

- Kellergeschossaußenwände aus Mauerwerk
- Einschalige Außenwand mit tlw. Wärmedämmverbundsystem
- Innenwände aus Mauerwerk
- Decke über KG aus Stahlbeton

### Dach:

- traufständiges flach geneigtes Dach mit bituminöser Eindichtung und 15 cm Styropordämmung
- Cortenstahlattika straßenseitig

### Fenster / Türen:

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, gartenseitig innenliegende Sprossen, elektrisch betriebene Rollläden
- Furnierte Innentüren, Bürobereich Stahlzargen

### Treppen:

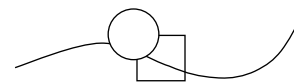
- KG-EG-DG = Stahlspindeltreppe mit Natursteinstufen und Stahlgeländer

### Hausanschlüsse / Heizung / Warmwasserversorgung / Technik:

- Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung im EG und tlw. DG
- im KG und tlw. DG Heizkörper
- Zentrale Warmwasserversorgung
- Telefon- und Stromanschluss vorhanden
- TV über Satellitenschüssel
- Alarmanlage vorhanden
- Markisen im Bereich der Terrasse vorhanden

### Boden-, Wand- und Deckenbeläge:

- DG: Flurbereich Naturstein, Bad Naturstein / Fliesen  
Schlafräume mit Teppichboden ausgelegt  
Wände tapeziert, abgehängte GK bzw. Paneel-Decke mit Einbaustrahlern



- EG: gesamte Erdgeschoß mit Naturstein ausgelegt  
Bäder ebenfalls mit Naturstein im Boden- und  
Wandbereich, sonstige Wände tapeziert, gestrichen,  
abgehängte GK bzw. Paneel-Decke mit Einbaustrahlern
- KG: Bodenfliesen, Wände gestrichen, tlw. geputzt, im Bad  
Boden- und Wandfliesen

#### Sanitärausstattung:

- DG: 1 Bad mit 1 WB, 1 WC, 1 Wanne
- EG: 1 G-WC mit 1 WB, 1 WC  
1 Bad mit 1 WB, 1 WC, 1 Dusche
- KG: 1 Waschmaschinenstandplatz, 1 Waschbecken  
1 Bad mit 1 WB, 1 WC, 1 Dusche

#### **Wohn- und Geschäftshaus Teil 2:**

##### Gebäudeart

- nicht unterkellertes 1-geschossiges Gebäude, zzgl. Dachgeschoß  
straßenseitig grenzständig
- Bauweise massiv

##### Fundament:

- Streifenfundamente und Stahlbetonbodenplatte

##### Geschosswände /Geschossdecken:

- einschalige Außenwand mit Außenputz
- Innenwände aus Mauerwerk
- Decke über EG aus Holzbalken

##### Dach:

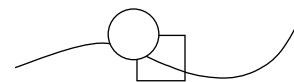
- traufständiges flach geneigtes Dach mit bituminöser Eindichtung
- Cortenstahlattika straßenseitig

##### Fenster / Türen:

- Industrieverglasung hofseitig vorhanden
- Toranlage straßenseitig

#### **Wintergarten:**

Der Wintergarten hat Streifenfundamente, eine Betonbodenplatte, gemauerte Außenwände mit Wärmedämmverbundsystem und eine Dachkonstruktion aus Holz mit Zinkeindeckung. Die Fenster sind vergleichbar denen des Wohn- und Geschäftshauses. Der Wintergarten ist vom Wohnzimmer des Wohn- und Geschäftshauses zugänglich und hat einen offenen Kamin.



## **Garage:**

Die massiv erstellte Garage hat eine Bodenplatte, gemauerte Außenwände, flach geneigtes Dach mit bituminöser Eindichtung.

## **Gartenanlage / Grundstücksfläche:**

Die Gartenanlage hinter dem Wohn-Geschäftshaus Teil 1 ist einfach gärtnerisch angelegt. Terrasse gepflastert, tlw. mit Naturstein belegt. Die Freifläche im Bereich Wohn- Geschäftshaus Teil 2 und Garagengebäude ist nicht befestigt.

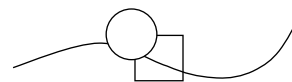
## **Standard der Baustoffe / Urteil über Grundrisslösung:**

- Einfacher bis mittlerer Standard der Baustoffe
- Grundriss ist individuell

## **baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden:**

- Das Gebäude macht straßenseitig mittlerweile einen etwas verwehrlosten Eindruck. Es sind Putz- und Bekleidungsabplatzungen und Fehlstellen vorhanden. Ebenso sind Feuchtigkeitsschäden an der Fassade Sockel und Ortgang erkennbar. Zudem scheint die Dachfläche im Bereich Gebäude Teil 2 undicht zu sein. Hier ist erkennbar das mittels blauer Behelfsfolie versucht wurde das Dach abzudichten. Zudem wirft die Dachabdichtung Blasen.
- Es hat den Eindruck, als wenn das gesamte Gebäude neben der bauordnungsrechtlichen Problematik offenbar auch einer Kernsanierung bedarf.

-----  
-----



**2.) BEWERTUNG:**

**I. Ortstermin:**

Für dieses Gutachten fand eine erste Ortsbesichtigung am 09.02.2024 statt. Alle Verfahrensbeteiligten wurden rechtzeitig schriftlich informiert und zum v. g. Ortstermin geladen.

Teilnehmer waren:

1. -----
2. Herr Jens Rökendt, Gutachter

Es wurde vom Gutachter besichtigt straßenseitig von außen das Gebäude aufstehend auf dem Flurstück 769 und die süd-westliche Grundstücks-freifläche des Flurstücks 769 von der Straße aus.

NICHT besichtigt werden konnten das Flurstück 362 und 766 inkl. deren Aufbauten. Ebenso konnte NICHT besichtigt werden das auf dem Flurstück 769 aufstehende Gebäude von innen und von außen rückwärtig.

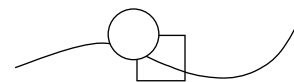
-----  
Es fand dann eine zweite Ortsbesichtigung am 12.03.2024 statt. Alle Verfahrensbeteiligten wurden rechtzeitig schriftlich informiert und zum v. g. Ortstermin geladen.

Teilnehmer waren:

1. -----
2. Herr Jens Rökendt, Gutachter

Es wurde vom Gutachter besichtigt straßenseitig von außen das Gebäude aufstehend auf dem Flurstück 769 und die süd-westliche Grundstücks-freifläche des Flurstücks 769 von der Straße aus.

NICHT besichtigt werden konnten das Flurstück 362 und 766 inkl. deren Aufbauten. Ebenso konnte NICHT besichtigt werden das auf dem Flurstück 769 aufstehende Gebäude von innen und von außen rückwärtig.



## **II. Bewertungsgrundlagen:**

### 1. Erschließungsbeiträge:

Zum Wertermittlungsstichtag sind keine Erschließungsbeiträge zu zahlen, somit sind die zu bewertenden Flurstücke zum Wertermittlungsstichtag erschließungsbeitragsfrei (ebf) zu werten. Es wird auf den Originaltext der Erschließungskostenbescheinigung verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

**Hinweis:** Die Erschließungskostenbescheinigung enthält die Information, dass die Bewertungsflurstücke nicht an einer öffentlichen Erschließungsfläche liegen.

### 2. Baulasten:

Gem. Auskunft der Stadt Korschenbroich existieren keine Baulasten zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks 362.

Auf dem Flurstück 766 und 769 ist jedoch jeweils eine Baulast vorhanden.

#### **Baulastenblatt 1676:**

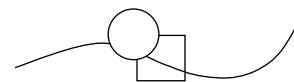
Es handelt sich um eine Vereinigungsbaulast der beiden zu bewertenden Flurstücke 766 und 769, sowie der beiden rechten Nachbarflurstücke 768 und 767. Es wird auf den Originaltext der Baulastauskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

**ACHTUNG:** Diese Vereinigungsbaulast umfasste ursprünglich die beiden Flurstücke 363 und 469. Diese beiden Flurstücke sind im Zuge der Flurstücksfortschreibungen zu folgenden Flurstücken geworden:

363 = 766 und 767

469 = 744 und 768 und 769

D.h. ursprünglich war die Fläche der jetzigen Flurstücke 766, 767, 744, 768 und 769 von der Vereinigungsbaulast umfasst. D.h. diese Flurstücke sollten im Hinblick auf das Baurecht als ein Grundstück betrachtet werden. Die Stadt Korschenbroich hat jedoch in der Vergangenheit im Zuge der Flurstücksfortschreibung eigenständig das Flurstück 744 aus dieser Vereinigungsbaulast entlassen. D.h. die Vereinigungsbaulast umfasst nun nur noch die Flurstücke 766, 767, 768, 769. Dies hat zur Folge, dass das Flurstück 744 als eigenständiges fremdes Flurstück zu betrachten ist. D.h. alle bauordnungsrechtlichen Belange der örtlich vorhandenen Grenzbebauung aufstehend Flurstück 769 sind nun zu beachten:



Dies sind z.B.:

- Abstandsflächen vom Gebäude Flurstück 769 auf Flurstück 744
- Grenzbebauung mit Öffnungen auf Flurstück 769 zu Flurstück 744
- Keine öffentlich-rechtliche Lage des von der Vereinigungsbaulast umfassten Flurstücke an einer öffentlichen Erschließungsfläche

Trotz Nachfragen des Gutachters bei der Stadt Korschenbroich konnte dem Gutachter nicht der Verwaltungsakt benannt werden wann und warum auf welche Veranlassung hin die Vereinigungsbaulast verändert wurde. Rein formal ist durch diese Veränderung der Vereinigungsbaulast das Gebäude aufstehend Flurstück 769 nicht mehr legalisierbar ohne weitere Eintragungen von Baulasten und Grunddienstbarkeiten auf dem Flurstück 744.

### 3. Umweltinformationsgesetz:

Gem. Auskunft des Rhein-Kreis Neuss sind die zu bewertende Flurstücke 362, 766, 769 von einem Altstandort betroffen. Es handelt sich um den archivierte Altstandort Nr. Ko-0056,00 mit einer ehemaligen Druckerei. Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

### 4. Baurecht:

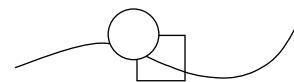
Im Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich sind die zu bewertenden Flurstücke 362, 766, 769 als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Flurstück 769 befindet sich innerhalb des Umfangsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes 10/14 Pescher Str. / Bleichstr. / Adolf-Kolping-Str. / Borrenstr. mit den Festsetzungen:

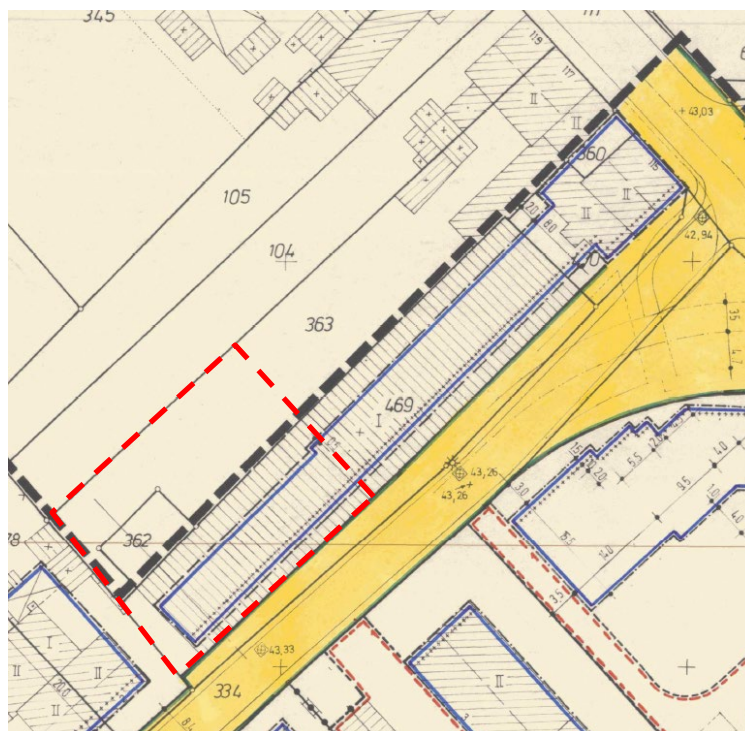
WA = Allgemeines Wohngebiet  
II = max. Anzahl der Vollgeschoss  
0,4 = max. zulässige Grundflächenzahl  
0,8 = max. zulässige Geschossflächenzahl  
ED = Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Die entsprechenden textlichen Festsetzungen und die Gestaltungssatzung sind zu beachten.

Die vorgenannten Dokumente sind auf der Homepage der Stadt Korschenbroich unter der interaktiven Bauleitplanungsübersicht einsehbar unter:



<https://korschenbroich.de/bauen-wirtschaft/stadtplanung/interaktive-bauleitplanuebersicht.html>



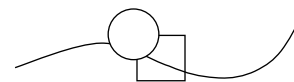
Plandarstellung / Auszug Bebauungsplan 10/14 Pescher Str. / Bleichstr. / Adolf-Kolping-Str. / Borrenstr. = Bewertungsflurstücke insgesamt rot gestrichelt umrandet

Die beiden Flurstücke 766 und 362 befinden sich außerhalb des Bebauungsplanes. Für diese beiden Flurstücke wird das Planungsrecht gem. §34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ beurteilt.

Die auf den zu bewertenden Flurstücken aufstehenden Gebäude unterliegen nicht dem Denkmalschutz.

## 5. Wohnungsbindung:

Gem. Auskunft der Stadt unterliegt das zu bewertende Gebäude aufstehend auf Flurstück 769, 362, 766 nicht der Wohnungsbindung. Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.



## 6. Energieausweis:

Es liegt dem Gutachter kein Energieausweis vor.

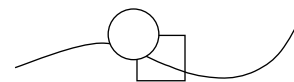
---

### 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 der 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 Gutachter-ausschusses:

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Gemeinde</b>                      | Korschenbroich                                  |
| <b>Postleitzahl</b>                  | 41352   |
| <b>Ortsteil</b>                      | Korschenbroich                                  |
| <b>Bodenrichtwertnummer</b>          | 3028  |
| <b>Bodenrichtwert</b>                | <b>470 €/m<sup>2</sup></b> (Ein/zweigeschossig) |
| <b>Stichtag des Bodenrichtwertes</b> | <b>2024-01-01</b>                               |
| <b>Entwicklungszustand</b>           | Baureifes Land                                  |
| <b>Beitragszustand</b>               | beitragsfrei                                    |
| <b>Nutzungsart</b>                   | allgemeines Wohngebiet                          |
| <b>Geschosszahl</b>                  | I-II  |
| <b>Fläche</b>                        | 450 m <sup>2</sup>                              |
| <b>GFZ-Berechnungsvorschrift</b>     | sonstige  |
| <b>Anwendungshinweise</b>            | <a href="#">Örtliche Fachinformationen</a>      |

Es wird der Bodenrichtwert von 470 €/qm zu Grunde gelegt. Der Bodenrichtwert relativiert sich bezogen auf das jeweilige zu bewertende Flurstück. Es sind folgende Punkte zu berücksichtigen:



## **Flurstück 362:**

### Lage 3. Reihe

Das zu bewertende Flurstück befindet sich in dritter Reihe. Dies wird mit einem sachverständig geschätzten Abschlag von - 20 %, Faktor 0,80, gewichtet.

### Bebaubarkeit

Das Flurstück 362 ist planungsrechtlich eigenständig nicht bebaubar. Werttechnisch handelt es sich um vergleichbar einer Gartenlandfläche. Dies wird mit einem sachverständig geschätzten Abschlag von - 50 %, Faktor 0,50, gewichtet.

### Flurstück 362 Bodenwert

$$470 \text{ €/qm} * 0,80 * 0,50 = \text{gerundet } 188 \text{ €/qm} * 70 \text{ qm} = \mathbf{13.160 \text{ €}}$$

## **Flurstück 766:**

### Lage 3. Reihe

Das zu bewertende Flurstück befindet sich in dritter Reihe. Dies wird mit einem sachverständig geschätzten Abschlag von - 20 %, Faktor 0,80, gewichtet.

### Bebaubarkeit

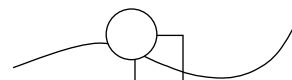
Das Flurstück 362 ist planungsrechtlich eigenständig nicht bebaubar. Werttechnisch handelt es sich um vergleichbar einer Gartenlandfläche. Dies wird mit einem sachverständig geschätzten Abschlag von - 50 %, Faktor 0,50, gewichtet.

### Zuschnitt

Es handelt sich um einen vieleckigen Zuschnitt, der mit einem sachverständig geschätzten Abschlag von 5 %, Faktor 0,95, gewichtet wird.

### Flurstück 766 Bodenwert

$$470 \text{ €/qm} * 0,80 * 0,50 * 0,95 = \text{gerundet } 179 \text{ €/qm} * 322 \text{ qm} = \mathbf{57.638 \text{ €}}$$



## Flurstück 769:

### Größe

Das zu bewertende bebaubare Flurstück hat mit 386 qm eine geringere Größe als das Bodenrichtwertgrundstück mit 450 qm.

#### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Zonale Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine **durchschnittliche Bodenrichtwertgrundstücksgröße von 200 m<sup>2</sup> - 500 m<sup>2</sup>** (mit Ausnahme der exklusiven Wohnlage im Bereich Meererer Busch). Abweichungen von dieser Bodenrichtwertgrundstücksgröße müssen durch Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert berücksichtigt werden.

Es wurden Kauffälle untersucht, die für eine individuelle Wohnhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit ortsüblicher Grundstückstiefe bestimmt sind. Somit dürfen die Anpassungskoeffizienten auch nur für eben solche Grundstücke verwendet werden.

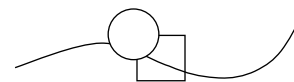
Bei der Bewertung von Grundstücken ist vorab zu prüfen, ob es sich um Grundstücke mit echter oder unechter Übergröße handelt. Grundstücke mit unechter Übergröße sind teilbar, können separat bebaut werden und sind somit als eigener Bauplatz zu bewerten.

Für Grundstücke, deren Größe erheblich von der Größe des Bodenrichtwertgrundstückes abweicht, ist eine differenzierte Betrachtung erforderlich und die Anwendung der Koeffizienten nicht angemessen.

Dies wird gem. nachfolgender Umrechnungstabelle gewichtet mit einem Faktor von interpoliert und gerundet 1,03.

#### **Abhängigkeiten des Bodenwertes von der Grundstücksgröße**

| Größe des zu bewertenden Grundstücks | Bodenrichtwertgrundstücksgröße |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                      | 200 m <sup>2</sup>             | 250 m <sup>2</sup> | 300 m <sup>2</sup> | 350 m <sup>2</sup> | 400 m <sup>2</sup> | 450 m <sup>2</sup> | 500 m <sup>2</sup> |
| 200 m <sup>2</sup>                   | 1,00                           | 1,03               | 1,06               | 1,07               | 1,08               |                    |                    |
| 250 m <sup>2</sup>                   | 0,96                           | 1,00               | 1,02               | 1,05               | 1,06               | 1,07               | 1,08               |
| 300 m <sup>2</sup>                   | 0,91                           | 0,97               | 1,00               | 1,02               | 1,04               | 1,06               | 1,07               |
| 350 m <sup>2</sup>                   | 0,87                           | 0,93               | 0,97               | 1,00               | 1,02               | 1,04               | 1,05               |
| 400 m <sup>2</sup>                   |                                | 0,90               | 0,94               | 0,97               | 1,00               | 1,02               | 1,03               |
| 450 m <sup>2</sup>                   |                                | 0,86               | 0,91               | 0,95               | 0,98               | 1,00               | 1,02               |
| 500 m <sup>2</sup>                   |                                |                    | 0,89               | 0,92               | 0,96               | 0,98               | 1,00               |
| 550 m <sup>2</sup>                   |                                |                    |                    | 0,91               | 0,94               | 0,96               | 0,98               |
| 600 m <sup>2</sup>                   |                                |                    |                    | 0,88               | 0,91               | 0,94               | 0,97               |
| 650 m <sup>2</sup>                   |                                |                    |                    |                    | 0,89               | 0,92               | 0,95               |
| 700 m <sup>2</sup>                   |                                |                    |                    |                    | 0,87               | 0,91               | 0,93               |
| 750 m <sup>2</sup>                   |                                |                    |                    |                    |                    | 0,89               | 0,91               |
| 800 m <sup>2</sup>                   |                                |                    |                    |                    |                    | 0,87               | 0,90               |
| 850 m <sup>2</sup>                   |                                |                    |                    |                    |                    |                    | 0,88               |
| 900 m <sup>2</sup>                   |                                |                    |                    |                    |                    |                    | 0,86               |



## Lage 2. Reihe

Das zu bewertende Flurstück befindet sich in zweiter Reihe. Dies wird mit einem sachverständig geschätzten Abschlag von - 15 %, Faktor 0,85, gewichtet.

## Flurstück 769 Bodenwert

$$470 \text{ €/qm} * 0,85 * 1,03 = \text{gerundet } 411 \text{ €/qm} * 386 \text{ qm} = \mathbf{158.646 \text{ €}}$$

---

## IV. BEWERTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

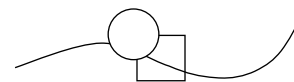
### **1. ERTRAGSWERT**

Der Ertragswert wird wie folgt ermittelt:

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

### **HINWEIS:**

Es wird nachstehend der Ertragswert für alle drei zu bewertenden Flurstücke ermittelt. D.h. es wird der Ertragswert für das Flurstück 769 mit dem Wohn-Geschäftshaus Teil 1 + 2 ermittelt und anschließend der Ertragswert zusammen für das Flurstück 766 + 362, wobei deren Überbauung



zum Schluss des Ertragswertverfahrens anteilig über den qm-Wert den beiden Flurstücken 766 + 362 angerechnet wird.

Dies ist eine Ermittlung mit einem theoretischen Ansatz, da für jedes Flurstück der Verkehrswert einzeln ermittelt werden muss. Zu beachten ist jedoch, dass auf Grund der Art und des Umfangs der Bebauung und im Hinblick auf die Baulast (Vereinigungsbaulast) die drei Flurstücke in der Realität und im freien Geschäftsverkehr eine wirtschaftliche Einheit bilden.

## **marktüblich erzielbare Miete:**

Die marktüblich erzielbare Miete wird basierend auf der Auswertung von Mietverträgen des Gutachters gleichartiger Objekte zu Grunde gelegt. Miet- und oder Pachtverträge konnte der Gutachter nicht recherchieren, so das über ggfls. tatsächlich gezahlte Mieten keine Aussage gemacht werden kann.

Wohn-Geschäftshaus Teil 1:

Mietzins für die Wohn- und Bürofläche im EG und DG gemittelt 9,00 €/qm. Für das Kellergeschoß werden 2,00 €/qm angesetzt, vergleiche Lager bzw. Nebennutzfläche.

Wohn-Geschäftshaus Teil 2:

Mietzins für diese Fläche im EG und DG wird in Anlehnung an ein Lager gemittelt mit 4,00 €/qm. Für die Garagenstellplatz- und Garagenlagefläche können monatlich 45,00 €/Stück erzielt werden.

Wintergarten:

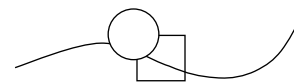
Der Mietzins für den Wintergarten wird in Anlehnung an das Wohn-Geschäftshaus Teil 1 mit ebenfalls 9,00 €/qm angesetzt.

Garage:

Für die Garage kann je Stellplatz bzw. Lagerstellplatz 45 €/Stück zu Grunde gelegt werden.

## **vermietbare Fläche:**

Es werden als vermietbare Wohn-Nutzfläche die basierend auf den Bruttogrundflächen theoretisch ermittelten Werte zu Grunde gelegt.



## Wohn-Geschäftshaus Teil 1:

|                    |   |        |
|--------------------|---|--------|
| Wohn-Nutzfläche KG | = | 80 qm  |
| Wohn-Nutzfläche EG | = | 152 qm |
| Wohn-Nutzfläche DG | = | 75 qm  |

## Wohn-Geschäftshaus Teil 2:

|                                      |     |               |
|--------------------------------------|-----|---------------|
| Wohn-Nutzfläche EG                   | =   | 122 qm        |
| abzgl. Garagenstellplatz-Lagerfläche |     |               |
| - 5,00 * 7,50 m                      | = - | 38 qm = 84 qm |

|                    |   |       |
|--------------------|---|-------|
| Wohn-Nutzfläche DG | = | 61 qm |
|--------------------|---|-------|

Ebenso werden als nachhaltig vermietbar zwei Garagenstellplätze bzw. Garagenlagerplätze angesehen.

## Wintergarten:

Die Wohn-Nutzfläche des Wintergartens wird mit 30 qm angesetzt.

## Garage:

Im Garagengebäude werden drei Pkw-Stellplätze und ein Lagerstellplatz angesetzt.

## Liegenschaftszins:

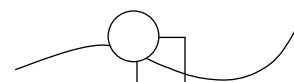
### Wohn- und Geschäftshaus:

Gem. Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis-Neuss 2024 ist für ein Wohn- und Geschäftshaus ein Liegenschaftszins von 4,25 % im Mittel anzusetzen. Da es sich hier nicht um ein gleichartiges klassisches Objekt handelt und die Wohnnutzung im Vordergrund steht werden vom Gutachter sachverständig geschätzt 4,0 % angesetzt.

Für die Garage und den Wintergarten werden, sachverständig geschätzt, 3,5 % als angemessen erachtet.

## Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer, basierend auf der Inaugenscheinnahme im Ortstermin wird wie folgt festgelegt:



Wohn-Geschäftshaus Teil 1 = 25 Jahre  
 Wohn-Geschäftshaus Teil 2 = 25 Jahre  
 Wintergarten = 15 Jahre  
 Garage = 15 Jahre

**Ertragswertermittlung:**

**Wohn- und Geschäftshaus Teil 1 + 2**

| ansetzbare nachhaltig<br>vermietbare theoretische Fläche: | Mietzins | Mietzins<br>Monat | Mietzins<br>Jahr   |
|---|----------|-------------------|--------------------|
| 80 qm KG 1  | 2,00 €   | 160,00 €          | 1.920,00 €         |
| 152 qm EG 1   | 9,00 €   | 1.368,00 €        | 16.416,00 €        |
| 75 qm DG 1  | 9,00 €   | 675,00 €          | 8.100,00 €         |
| 84 qm EG 2  | 4,00 €   | 336,00 €          | 4.032,00 €         |
| 61 qm DG 2  | 4,00 €   | 244,00 €          | 2.928,00 €         |
| 2 Ga-Lagerpl.   | 45,00 €  | 90,00 €           | 1.080,00 €         |
| <b>Summe Rohertrag:</b>                                   |          | <b>2.873,00 €</b> | <b>34.476,00 €</b> |

|   |        |      |            |
|---|--------|------|------------|
| Verwaltungskosten:<br>17,00 € WE/Monat        | 12,00  | 2,00 | 408,00 €   |
| Instandhaltungskosten:<br>13,50 € qm/Fläche/a | 452,00 |      | 6.102,00 € |
| 100,00 € Ga/St/a                              | 2,00   |      | 200,00 €   |

|   |  |  |            |
|---|--|--|------------|
| Mietausfallwagnis:<br>4,00% von 34.476,00 € |  |  | 1.379,04 € |
|---|--|--|------------|

**Summe Bewirtschaftungskosten: 8.089,04 €**

Die Bewirtschaftungskosten betragen 23,46% des Rohertrages!

|                          |  |  |                    |
|--------------------------|--|--|--------------------|
| Rohertrag                |  |  | 34.476,00 €        |
| Bewirtschaftungskosten   |  |  | 8.089,04 €         |
| <b>Summe Reinertrag:</b> |  |  | <b>26.386,96 €</b> |

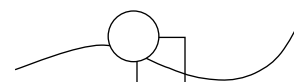
|                               |           |  |                    |
|-------------------------------|-----------|--|--------------------|
| anteiliger Bodenwert 769      | 158.646 € |  |                    |
| Liegenschaftszins 4,00%       |           |  |                    |
| anteiliger Bodenwert verzinst |           |  | 6.345,84 €         |
| <b>Gebäudeertrag:</b>         |           |  | <b>20.041,12 €</b> |

|                                |  |  |                     |
|--------------------------------|--|--|---------------------|
| Restnutzungsdauer in Jahren 25 |  |  |                     |
| Liegenschaftszins 4,00%        |  |  |                     |
| Verfielfältiger 15,62          |  |  |                     |
| <b>Gebäudewert vorläufig:</b>  |  |  | <b>313.042,29 €</b> |
| <b>anteiliger Bodenwert:</b>   |  |  | <b>158.646,00 €</b> |
| <b>Ertragswert vorläufig:</b>  |  |  | <b>471.688,29 €</b> |

|  |         |   |              |
|--|---------|---|--------------|
| Abschlag vom Gebäudewert<br>wg. Bauschäden / Dach etc. | -15,00% | - | 46.956,34 €  |
| Abschlag vom Gebäudewert<br>wg. Demontage Vordach      | -2,00%  | - | 6.260,85 €   |
| Abschlag vom Gebäudewert<br>wg. fehlender Besichtigung | -35,00% | - | 109.564,80 € |

**Ertragswert: 308.906 €**

**Der Ertragswert für das Flurstück 769 beträgt 308.906 €.**



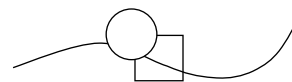
## Ertragswertermittlung:

## Wintergarten und Garage

| ansetzbare nachhaltig<br>vermietbare theoretische Fläche: | Mietzins   | Mietzins<br>Monat | Mietzins<br>Jahr  |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| 30 qm   | 9,00 €     | 270,00 €          | 3.240,00 €        |
| 3 Ga-Stellpl.   | 45,00 €    | 135,00 €          | 1.620,00 €        |
| 1 Ga-Lagerpl.   | 45,00 €    | 45,00 €           | 540,00 €          |
| <b>Summe Rohrertrag:</b>                                  |            | <b>450,00 €</b>   | <b>5.400,00 €</b> |
| Aufteilung Miete Wintergarten und Garage:                 |            |                   |                   |
| <b>Wintergarten</b>                                       | 60%        |                   |                   |
| <b>Garage</b>   | 40%        |                   |                   |
| Verwaltungskosten:  |            |                   |                   |
| 17,00 € WE/Monat  | 12,00      | 2,00              | 408,00 €          |
| Instandhaltungskosten:                                    |            |                   |                   |
| 13,50 € qm/Fläche/a                                       | 30,00      |                   | 405,00 €          |
| 100,00 € Stück/a  | 4,00       |                   | 400,00 €          |
| Mietausfallwagnis:  |            |                   |                   |
| 4,00% von   | 5.400,00 € |                   | 216,00 €          |
| <b>Summe Bewirtschaftungskosten:</b>                      |            |                   | <b>1.429,00 €</b> |
| Die Bewirtschaftungskosten betragen                       |            | 26,46%            | des Rohertrages!  |
| Rohrertrag  |            |                   | 5.400,00 €        |
| Bewirtschaftungskosten                                    |            |                   | 1.429,00 €        |
| <b>Summe Reinertrag:</b>                                  |            |                   | <b>3.971,00 €</b> |

|                               |           |          |                    |
|-------------------------------|-----------|----------|--------------------|
| <b>Summe Reinertrag:</b>      |           |          | <b>3.971,00 €</b>  |
| anteiliger Bodenwert          | 362 + 766 | 70.798 € |                    |
| Liegenschaftszins             |           | 3,50%    |                    |
| anteiliger Bodenwert verzinst |           |          | 2.477,93 €         |
| <b>Gebäudeertrag:</b>         |           |          | <b>1.493,07 €</b>  |
| Restnutzungsdauer in Jahren   |           | 15       |                    |
| Liegenschaftszins             |           | 3,50%    |                    |
| Verfielfältiger               |           | 11,52    |                    |
| <b>Gebäudewert vorläufig:</b> |           |          | <b>17.200,17 €</b> |
| <b>Gebäudewert:</b>           |           |          | <b>17.200,17 €</b> |
| <b>anteiliger Bodenwert:</b>  |           |          | <b>70.798,00 €</b> |
| <b>Ertragswert vorläufig:</b> |           |          | <b>87.998,17 €</b> |
| Abschlag vom Gebäudewert      |           |          |                    |
| wg. fehlender Besichtigung    |           | -35,00%  | - 6.020,06 €       |
| <b>Ertragswert:</b>           |           |          | <b>81.978 €</b>    |

Der Wintergarten befindet sich auf dem Flurstück 766 UND auf dem Flurstück 362. Bei einer gesamten Wintergartengrundfläche von 32,25 qm BGF sind ca. 1,60 m Breite und ca. 5,00 m Tiefe (ca. 8,00 qm) anteilig auf dem Flurstück 362 vorhanden. Dies ist eine Flächenverteilung von:



Flurstück 362 = 25 %  
Flurstück 766 = 75 %

Der Gebäudewert für die Garagen / Lagerplatz und den Wintergarten beträgt gesamt 17.200 €. Gem. Aufteilung nach Mieten beträgt der Anteil für den Wintergarten  $17.200 \text{ €} * 60 \% = 10.320 \text{ €}$  und für die Garage  $17.200 \text{ €} * 40 \% = 6.880 \text{ €}$ . Somit kann der Gebäudewert Wintergarten theoretisch je Flurstück prozentual wie folgt zugewiesen werden:

Flurstück 362 =  $10.320 \text{ €} * 25 \% = 2.580 \text{ €}$   
Flurstück 766 =  $10.320 \text{ €} * 75 \% = 7.740 \text{ €}$

Unter Berücksichtigung des jeweiligen Bodenwertes ergibt sich somit ein Ertragswert von:

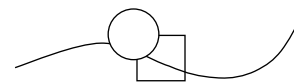
**Flurstück 362** =            2.580 € Wintergarten  
                                 + 13.160 € Bodenwert  
-----  
                                 **15.740 € Ertragswert**

**Flurstück 766** =            7.740 € Wintergarten  
                                 + 6.880 € Garage  
                                 + 57.638 € Bodenwert  
-----  
                                 **72.258 € Ertragswert**

### Anmerkung:

Der Überbau der Garage auf dem Flurstück 362 wird hier werttechnisch vernachlässigt, da die betroffenen Flurstücke einen Eigentümer haben und der Gutachter zu Grunde legt, dass die betroffenen Grundstücke zusammen veräußert werden.

-----  
-----



## 2. 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.

### **Bruttogrundfläche:**

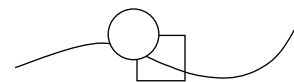
|                                |                               |
|--------------------------------|-------------------------------|
| Wohn- und Geschäftshaus Teil 1 | = 400,42 qm Bruttogrundfläche |
| Wohn- und Geschäftshaus Teil 2 | = 241,92 qm Bruttogrundfläche |
| Wintergarten                   | = 32,25 qm Bruttogrundfläche  |
| Garage                         | = 92,65 qm Bruttogrundfläche  |

### **Baukosten:**

Für das Wohn- und Geschäftshaus Teil 1 werden die Baukosten gem. den NHK's 2010, Punkt 5 Wohnhäuser mit Mischnutzung bei einem Mittelwert von Standardstufe 3 und 4 mit  $(860 \text{ €/qm} + 1.085 \text{ €/qm}) * 0,5 = 973 \text{ €/qm}$  angesetzt.

Für das Wohn- und Geschäftshaus Teil 2 werden die Baukosten basierend auf den o.g. Baukosten von 973 €/qm mit einem Abschlag wg. dem Ausbaugrad von 50 % angesetzt. Daraus folgt  $973 \text{ €/qm} * 0,5 = 487 \text{ €/qm}$ .

Die Baukosten des Wintergartens werden mit sachverständig geschätzten 700 €/qm angesetzt.



Die Baukosten der Garage können mit sachverständig geschätzten 250 €/qm angesetzt werden.

Diese Werte basieren auf dem Jahr 2010 und müssen mittels des Baukostenindex angepasst werden. Aktueller Wert 180 (Wohn-Bürogebäude gemittelt) zu 2010 = 100:

Wohn-Geschäftshaus Teil 1 = 973 €/qm \* 180/100 = 1.751 €/qm

Wohn-Geschäftshaus Teil 2 = 487 €/qm \* 180/100 = 877 €/qm

Wintergarten = 700 €/qm \* 180/100 = 1.260 €/qm

Garage = 250 €/qm \* 180/100 = 450 €/qm

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

Die Restnutzungsdauer, Gesamtnutzungsdauer und damit das theoretische Gebäudealter wird wie folgt angesetzt:

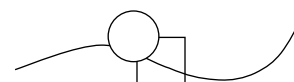
Wohn-Geschäftshaus Teil 1 = 25 Jahre  
Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre  
Theoretische Gebäudealter = 55 Jahre  
Lineare Wertminderung =  $55 / 80 * 100 = - 68,75 \%$

Wohn-Geschäftshaus Teil 2 = 25 Jahre  
Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre  
Theoretische Gebäudealter = 55 Jahre  
Lineare Wertminderung =  $55 / 80 * 100 = - 68,75 \%$

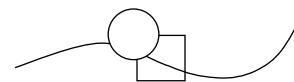
Wintergarten = 15 Jahre  
Gesamtnutzungsdauer = 60 Jahre  
Theoretische Gebäudealter = 45 Jahre  
Lineare Wertminderung =  $45 / 60 * 100 = - 75,00 \%$

Garage = 15 Jahre  
Gesamtnutzungsdauer = 60 Jahre  
Theoretische Gebäudealter = 45 Jahre  
Lineare Wertminderung =  $45 / 60 * 100 = - 75,00 \%$

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



| <u>Sachwertermittlung:</u>               |            | <b>Wohn- und Geschäftshaus Teil 1 + 2</b>    |                     |
|--|------------|--|---------------------|
| <b>Wohn- und Geschäftshaus Teil 1</b>    |            |  |                     |
|  | BGF in qm: | 400,42                                       | 1.751,00 €          |
|  |            |  | 701.135,42 €        |
| <b>Wohn- und Geschäftshaus Teil 2</b>    |            |  |                     |
|  | BGF in qm: | 241,92                                       | 877,00 €            |
|  |            |  | 212.163,84 €        |
| <b>Gesamtbaukosten:</b>                  |            |  | <b>913.299,26 €</b> |
| Wertminderung:                           |            | -68,75%                                      | - 627.893,24 €      |
| <b>Gebäudewert vorläufig:</b>            |            |  | <b>285.406,02 €</b> |
| Außenanlagen                             |            | 2%   | 5.708,12 €          |
| Ver- und Entsorgungsanschlüsse           |            |  | 5.000,00 €          |
| <b>Summe Zeitwert sonstiger Anlagen:</b> |            |  | <b>10.708,12 €</b>  |
| <b>vorläufiger Gebäudesachwert GBSW</b>  |            |  | <b>296.114,14 €</b> |
| <b>Bodenwert:</b>                        | 769        |  | <b>158.646,00 €</b> |
| <b>Sachwert Zwischenwert:</b>            |            |  | <b>454.760,14 €</b> |
| Sachwertfaktor                           |            | 1,00   | 454.760,14 €        |
| Sachwert vorläufig:                      |            |  | 454.760,14 €        |
| Abschlag vom Gebäudewert                 |            |  |                     |
| wg. Bauschäden / Dach etc.               |            | -15,00%                                      | - 68.214,02 €       |
| Abschlag vom Gebäudewert                 |            |  |                     |
| wg. Demontage Vordach                    |            | -2,00%                                       | - 9.095,20 €        |
| Abschlag vom Gebäudesachwert             |            |  |                     |
| wg. fehlender Besichtigung               |            | -35,00%                                      | - 103.639,95 €      |
| <b>Sachwert:</b>                         |            |  | <b>273.811 €</b>    |
| <u>Sachwertermittlung:</u>               |            | <b>anteiliger Wintergarten Flurstück 362</b> |                     |
| <b>Wintergarten</b>                      | BGF in qm: | 32,25  | 1.260,00 €          |
|  |            |  | 40.635,00 €         |
| <b>Gesamtbaukosten:</b>                  |            |  | <b>40.635,00 €</b>  |
| Wertminderung:                           |            | -75,00%                                      | - 30.476,25 €       |
| <b>Gebäudewert vorläufig:</b>            |            |  | <b>10.158,75 €</b>  |
| <b>Aufteilung Wintergarten</b>           |            |  |                     |
| <b>Flurstück 362</b>                     |            | 25%  | <b>2.539,69 €</b>   |
| <b>Flurstück 766</b>                     |            | 75%  | <b>7.619,06 €</b>   |
| Außenanlagen                             |            | 5%   | 126,98 €            |
| Ver- und Entsorgungsanschlüsse           |            |  | 500,00 €            |
| <b>Summe Zeitwert sonstiger Anlagen:</b> |            |  | <b>626,98 €</b>     |
| <b>vorläufiger Gebäudesachwert GBSW</b>  |            |  | <b>3.166,67 €</b>   |
| <b>Bodenwert:</b>                        |            | 362  | <b>13.160,00 €</b>  |
| <b>Sachwert Zwischenwert:</b>            |            |  | <b>16.326,67 €</b>  |
| Sachwertfaktor                           |            | 1,00   | 16.326,67 €         |
| Sachwert vorläufig:                      |            |  | 16.326,67 €         |
| Abschlag vom Gebäudesachwert             |            |  |                     |
| wg. fehlender Besichtigung               |            | -35,00%                                      | - 1.108,34 €        |
| <b>Sachwert:</b>                         |            |  | <b>15.218 €</b>     |



**Sachwertermittlung: Garage und anteiliger Wintergarten Flurstück 766**

|  |            |         |            |                        |
|--|------------|---------|------------|------------------------|
| <b>Wintergarten</b>                      | BGF in qm: | 32,25   | 1.260,00 € | 40.635,00 €            |
| <b>Gesamtbaukosten:</b>                  |            |         |            | <b>40.635,00 €</b>     |
| Wertminderung:                           |            | -75,00% | -          | 30.476,25 €            |
| <b>Gebäudewert vorläufig:</b>            |            |         |            | <b>10.158,75 €</b>     |
| <b>Aufteilung Wintergarten</b>           |            |         |            |                        |
| <b>Flurstück 362</b>                     |            | 25%     |            | <b>2.539,69 €</b>      |
| <b>Flurstück 766</b>                     |            | 75%     |            | <b>7.619,06 €</b>      |
| <b>Garage</b>                            | BGF in qm: | 92,65   | 450,00 €   | 41.692,50 €            |
| <b>Gesamtbaukosten:</b>                  |            |         |            | <b>41.692,50 €</b>     |
| Wertminderung:                           |            | -75,00% | -          | 31.269,38 €            |
| <b>Gebäudewert vorläufig:</b>            |            |         |            | <b>10.423,13 €</b>     |
| <b>Gebäudewert gesamt</b>                |            |         |            | <b>18.042,19 €</b>     |
| Außenanlagen                             |            |         | 5%         | 902,11 €               |
| Ver- und Entsorgungsanschlüsse           |            |         |            | 500,00 €               |
| <b>Summe Zeitwert sonstiger Anlagen:</b> |            |         |            | <b>1.402,11 €</b>      |
| <b>vorläufiger Gebäudesachwert GBSW</b>  |            |         |            | <b>19.444,30 €</b>     |
| <b>Bodenwert:</b>                        | <b>766</b> |         |            | <b>57.638,00 €</b>     |
| <b>Sachwert Zwischenwert:</b>            |            |         |            | <b>77.082,30 €</b>     |
| Sachwertfaktor                           |            |         | 1,00       | 77.082,30 €            |
| Sachwert vorläufig:                      |            |         |            | 77.082,30 €            |
| Abschlag vom Gebäudesachwert             |            |         |            |                        |
| wg. fehlender Besichtigung               |            |         | -35,00%    | - 6.805,50 €           |
| <b><u>Sachwert:</u></b>                  |            |         |            | <b><u>70.277 €</u></b> |

### 3. SONSTIGES

#### A) Baulast

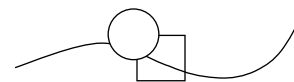
Auf dem Flurstück 766 und 769 ist eine Vereinigungsbaulast in Verbindung mit den rechten Nachbarflurstücken 768 und 767 vorhanden.

Diese Vereinigungsbaulast regelt öffentlich-rechtlich, dass in Bezug auf das Planungs- und Bauordnungsrecht die Flurstücke 766, 769 und die Flurstücke 768, 767 als eine Einheit angesehen werden. Dies schränkt den freien Umgang mit den betroffenen Flurstücken ein.

Auf Grund der bisherigen Erfahrung in Bezug auf Vereinigungsbaulasten, wird der wertmindernde Betrag wg. dem Vorhandensein der o.g. Baulast pauschaliert mit 5.000 € je Flurstück angesetzt.

Wert der Baulast Flurstück 766 = - 5.000 €

Wert der Baulast Flurstück 769 = - 5.000 €



## B) Altstandort

Die drei zu bewertenden Flurstücke sind von einem archivierten Altstandort betroffen. Es handelt sich um die Nr. Ko-0056,00 mit einer ehemaligen Druckerei. Da es sich um eine Archivfläche handelt wird ein sachverständig geschätzter merkantiler Minderwert pauschaliert für jedes Flurstück in Höhe von - 1.000 € in Abzug gebracht.

## C) Erschließung

Es ist werttechnisch zu berücksichtigen, das die drei Bewertungsflurstücke nur über das in Privatbesitz befindliche Flurstück 744 erschlossen werden können. Diese Erschließung ist jedoch nicht öffentlich-rechtlich und zivil-rechtlich gesichert. Es muss seitens des Eigentümers der Bewertungsflurstücke mit dem Eigentümer des Flurstücks 744 eine Einigung herbeigeführt werden oder die Stadt Korschenbroich erwirbt das Flurstück 744 und widmet es als öffentliche Erschließungsfläche. Jeder Kaufinteressent wird den vorgenannten Sachverhalt in seine Kaufüberlegungen einbeziehen und in der Kaufpreiskalkulation berücksichtigen. Der Gutachter untersucht wie ein potentieller Erwerber der Bewertungsflurstücke ergeben verschiedene Szenarien:

1. Es kann das Flurstück 744 entweder als ganzes oder im Bereich vor dem Flurstück 769 mit erworben werden. Das Flurstück 744 hat 196 qm Flächeninhalt. Die Fläche vor dem Flurstück 769 hat gem. Messung in timonline ca. 77 qm.

Bei einem Ansatz des Bodenrichtwertes 470 €/qm (worst case Betrachtung, da der Eigentümer von Flurstück 744 nicht verkaufen muss und der Erwerber eine Zwangssituation hat) ist dies jeweils folgender Wert:

Flurstück 744 = 196 qm \* 470 €/qm = 92.120 €

oder

Teil von Flurstück 744 = 77 qm \* 470 €/qm = 36.190 €

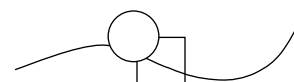
Bei einer Betrachtung als Straßenland mit 25 €/qm ergeben sich folgende Werte:

Flurstück 744 = 196 qm \* 25 €/qm = 4.900 €

oder

Teil von Flurstück 744 = 77 qm \* 25 €/qm = 1.925 €

2. Der Eigentümer des Flurstücks 744 lässt sich die Erschließung für die Bewertungsflurstücke bezahlen als Wertausgleich von Wert der



Bewertungsflurstücke mit Erschließung und Wert der Bewertungsflurstücke ohne Erschließung (nur mit Notwegerecht, Notleitungsrecht). Hier wäre demnach die Wertdifferenz zwischen dem reinen Bodenwert und dem Wert Boden inkl. Gebäude anzusetzen.

Nach Ansicht des Gutachters wird jeder Kaufinteressent das einfachste und für ihn aber sicherste Szenario zwecks Kaufpreiskalkulation wählen. Dies ist nach Ansicht des Gutachters der Erwerb des Flurstücks 744 komplett zzgl. Kaufnebenkosten zzgl. Sicherheitszuschlag (wg. Verhandlungszeit / Unwägbarkeit / Risiko etc.). Daraus folgt:

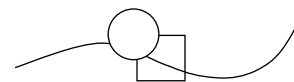
|                                |                       |           |
|--------------------------------|-----------------------|-----------|
| Flurstück 744                  | = 196 qm * 470 €/qm = | 92.120 €  |
| Kaufnebenkosten                | = ca. 8 % =           | 7.370 €   |
| -----                          |                       |           |
|                                | Summe =               | 99.490 €  |
| Zzgl. Sicherheitszuschlag 15 % | =                     | 14.924 €  |
| -----                          |                       |           |
|                                | Summe gesamt =        | 114.414 € |
|                                | Gerundet =            | 115.000 € |

Der Gutachter ist der Ansicht, dass ein Kaufinteressent eine kalkulierte Summe von gerundet 115.000 € für die Erschließung über Flurstück 744 in Ansatz bringt. Der Gutachter teilt diesen Wert auf die drei Bewertungsflurstücke gem. deren Flächeninhalt als Wertminderung auf:

| Flurstück | qm  |        |            |
|-----------|-----|--------|------------|
| 362       | 70  | 8,96%  | -10.307 €  |
| 766       | 322 | 41,23% | -47.414 €  |
| 769       | 389 | 49,81% | -57.279 €  |
|           |     |        |            |
| Gesamt    | 781 | 100%   | -115.000 € |

## D) Baugenehmigung

Es ist werttechnisch zu berücksichtigen, dass für die auf dem Flurstück 769 und 766 aufstehenden Gebäude, mit Ausnahme des Wintergartens keine vollumfängliche umgesetzte Baugenehmigung recherchiert werden konnte. Der Gutachter setzt für diesen Punkt eine Wertminderung für das Flurstück 769 in Höhe von sachverständig geschätzt – 30.000 € und für das Flurstück 766 eine Wertminderung in Höhe von – 10.000 € an.



## V. ZUSAMMENSTELLUNG

Nachfolgende Werte werden auf glatte Euro Beträge gerundet:

### Flurstück 362

|              |     |          |
|--------------|-----|----------|
| Bodenwert    | =   | 13.160 € |
| Ertragswert  | =   | 15.740 € |
| Sachwert     | =   | 15.218 € |
| Altstandort  | = - | 1.000 €  |
| Erschließung | = - | 10.307 € |

### Flurstück 766

|                |     |          |
|----------------|-----|----------|
| Bodenwert      | =   | 57.638 € |
| Ertragswert    | =   | 72.258 € |
| Sachwert       | =   | 70.277 € |
| Baulast        | = - | 5.000 €  |
| Altstandort    | = - | 1.000 €  |
| Erschließung   | = - | 47.414 € |
| Baugenehmigung | = - | 10.000 € |

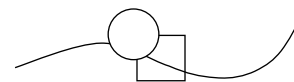
### Flurstück 769

|                |     |           |
|----------------|-----|-----------|
| Bodenwert      | =   | 158.646 € |
| Ertragswert    | =   | 308.906 € |
| Sachwert       | =   | 273.811 € |
| Baulast        | = - | 5.000 €   |
| Altstandort    | = - | 1.000 €   |
| Erschließung   | = - | 57.279 €  |
| Baugenehmigung | = - | 30.000 €  |

**Anmerkung:** Es handelt sich um ein Gebäude, 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 die drei zu bewertenden Flurstücke in Anlehnung an den Sachwert ermittelt. Zu beachten ist, daß der Verkehrswert OHNE Innenbesichtigung der Gebäude und OHNE garten-seitige Inaugenscheinnahme der Freifläche und der Gebäude rein



theoretisch ermittelt wurde. Der Verkehrswert kann nach einer möglichen vollständigen Besichtigung einen ganz anderen Wert haben.

-----  
-----  
**VI. VERKEHRSWERT**

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Somit halte ich den nachfolgenden, unbelasteten Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert, unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände und gerundet auf glatte hunderter Beträge bei derzeitigem Verkauf zum Wertermittlungsstichtag für korrekt bemessen

für **die drei bebauten Grundstücke**  
in **41352 Korschenbroich, postalisch Bleichstraße 2b**  
Grundbuch: **Amtsgericht Neuss, Grundbuch Korschenbroich Blatt 165B**

**Lfd. Nr. 2**  
Kataster: **Gemarkung Korschenbroich, Flur 21,**  
**Flurstück 362, Größe 70 qm**

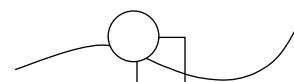
-----  
Sachwert = 15.218 €  
Altstandort = - 1.000 €  
Erschließung = - 10.307 €  
-----  
Summe = 3.911 €  
-----

**Verkehrswert = 3.900 €**  
-----

**Lfd. Nr. 3**  
Kataster: **Gemarkung Korschenbroich, Flur 21,**  
**Flurstück 766, Größe 322 qm**

-----  
Sachwert = 70.277 €  
Baulast = - 5.000 €  
Altstandort = - 1.000 €  
Erschließung = - 47.414 €  
Baugenehmigung = - 10.000 €  
-----  
Summe = 6.863 €  
-----

**Verkehrswert = 6.900 €**  
-----



**Lfd. Nr. 5**  
Kataster: Gemarkung Korschenbroich, Flur 21,  
**Flurstück 769**, Größe 386 m<sup>2</sup>

---

|                |     |           |
|----------------|-----|-----------|
| Sachwert       | =   | 273.811 € |
| Baulast        | = - | 5.000 €   |
| Altstandort    | = - | 1.000 €   |
| Erschließung   | = - | 57.279 €  |
| Baugenehmigung | = - | 30.000 €  |

---

Summe = 180.532 €

---

**Verkehrswert = 180.500 €**

---

**Verkehrswert = 191.300 € gesamt**

---

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

Meerbusch, den 16.05.2024

---

(Jens Rökendt)