Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

INTERNETVERSION

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

Aktenzeichen des Amtsgericht 030 K 025/25

Gutachten G-09-26 bestehend aus 34 Seiten zzgl. 08 Anlagen

2 Vollversionen	Papier	Gericht
1 Auslegexemplar	Papier	Gericht
1 Vollversion	digital	Gericht
1 Internetversion	digital	Gericht
1 Ausfertigung	digital	Gutachter

zur **Verkehrswertermittlung** gem. § 194 BauGB
zum **Wertermittlungsstichtag 27.05.2026**

---

für das nachfolgend aufgeführte Grundstück
bebaut mit einem **Wohnhaus und Garage**

in **41352 Korschenbroich, Jan-van-Werth-Straße 6**
Grundbuch: Kleinenbroich, Blatt: 923A

lfd. Nr. 1 Gemarkung Kleinenbroich, Flur 7, **Flurstück 222**
Gebäude- / Freifläche, Größe: 500 qm



Ansicht Osten

Verkehrswert = 516.000 €

Internetversion AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

INHALTSVERZEICHNIS:

Vorbemerkungen zur Wertermittlung

I. Rechtliche Grundlagen / Literatur ..... Seite 03

II. Objektspezifische Grundlagen ..... Seite 04

III. Bewertungstechnische Grundlagen inkl. Hinweisen.... Seite 06

1.) ALLGEMEINE ANGABEN

I. Auftraggeber..... Seite 08

II. Aufgabenstellung ..... Seite 08

III. Grundbuchausweisung und Nutzungsart..... Seite 08

IV. Ortstermin ..... Seite 09

V. Beschreibung Grundstück ..... Seite 10

VI. Beschreibung Gebäude ..... Seite 19

2.) BEWERTUNG

I. Bodenwert ..... Seite 25

II. Bewertung der baulichen Anlagen ..... Seite 27

III. Sonstiges ..... Seite 32

IV. Zusammenstellung ..... Seite 33

V. Verkehrswert ..... Seite 33

Internetversion AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

I. Rechtliche Grundlagen / Literatur:

Angegebene Gesetzestexte und Fachliteratur in der aktuellen Fassung.

1. Baugesetzbuch (BauGB)

2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV + ImmoWertA)

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

Internetversion AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

II. Objektspezifische Grundlagen:

Dem Gutachter lagen nachfolgend aufgeführte Unterlagen vor:

- Grundbuchauszug Blatt 923A vom 01.04.2026 15 Seiten
- Flurkarte M 1:500 vom 08.04.2026 01 Seite **Anlage 01**
- Fotodokumentation vom 27.05.2026 46 Seiten **Anlage 02**
- Auskunft - Erschließungskosten vom 13.04.2026 01 Seite **Anlage 03**
- Auskunft - Baulasten vom 21.04.2026 03 Seiten **Anlage 04**
- Auskunft - Altlasten vom 13.04.2026 02 Seiten **Anlage 05**
- Auskunft - Kanalkataster vom 15.04.2026 01 Seite **Anlage 06**
- Auskunft – Wohnungsbindung vom 28.05.2026 03 Seiten **Anlage 07**
- Auskunft – Baurecht vom 15.07.2026
- Auskunft – Schreiben 1 der Rechtsanwältin der Miteigentümerin vom 18.05.2026

  - Einzelne Informationen im Schreiben der RA vom 18.05.2026 werden in diesem Gutachten dargestellt und kenntlich gemacht.

  - Es wurde dem Gutachter sein Verkehrswertgutachten G-12-13 inkl. Anlagen mit WE-Stichtag 25.04.2013 zur Verfügung gestellt. Der Gutachter hat dieses vorgenannte Gutachten bereits im Jahr 2013 erstellt.

    Hinweis: Ggfls. verwendete Informationen aus dem vorgenannten Gutachten werden nachfolgend kenntlich gemacht.

- Auskunft – Schreiben 2 der Rechtsanwältin der Miteigentümerin vom 18.05.2026

  - Einzelne Informationen im Schreiben der RA vom 18.05.2026 werden in diesem Gutachten dargestellt und kenntlich gemacht.

- Auskunft – Bauaktenarchiv vom 20.04.2026 28 Seiten **Anlage 08**

  Hinweis: Die Bauakten wurden dem Gutachter digital per Mail seitens der Stadt Korschenbroich zur Verfügung gestellt. Der Gutachter konnte nicht selber in die Bauakte bei der Stadt Korschenbroich einsehen.

Internetversion AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

Datei Name: Jan_Van_Werth_Straße_6_Ausbau_DG
Datei Seiten: 11
Auszug Baugenehmigung Nr. 5/83, 14.09.1983
Ausbau Dachgeschoß, Errichtung einer Garage
- Baubeschreibung
- Berechnung umbauter Raum, Baukosten, Wohnfläche
- Liegenschaftskarte
- Befreiungsantrag von §7 BauONRW
- Baugenehmigung vom 14.09.1983
- Befreiungsbescheid vom 14.09.1983
- Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung
- Erneuerung der Baugenehmigung vom 05.09.1985
- Fertigstellungsbescheinigung vom 09.11.1992

Datei Name: Jan van Werth Straße 6 Ausbau DG Plan
Datei Seiten: 1
Auszug Baugenehmigung Nr. 5/83, 14.09.1983
Ausbau Dachgeschoß, Errichtung einer Garage
- Grundriss EG, DG, Schnitt, Ansichten

Datei Name: Jan_van_Werth_Straße_6_NÄ
Datei Seiten: 16
Auszug Baugenehmigung Nr. 147/92, 11.11.1992
Nutzungsänderung – 4 Räume als Büroräume -
- Antrag
- Ansichten
- Grundriss DG
- Ansicht
- Anschreiben
- Liegenschaftskarte, Darstellung Stellplätze
- Grundriss EG
- Grundriss EG, Ansicht
- Grundriss DG
- Schreiben Gewerbeaufsichtsamt Mönchengladbach
- Baugenehmigung vom 11.11.1992
- Fertigstellungsbescheinigung vom 17.08.1993

Internetversion AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

III. Bewertungstechnische Grundlagen inkl. wichtigem Hinweis:

Erklärung des Gutachtenverfassers:

*) es werden lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwertet bzw. es liegen entsprechende Lizenzen vor;
*) es wurden keine Persönlichkeitsrechte verletzt
*) es wird die Haftung für evtl. Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes übernommen.

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. 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. 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.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektro, Sanitär etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionstätigkeit vorausgesetzt. Die technischen Angaben wurden überschlägig anhand der vorgelegten Planunterlagen ermittelt. Baumängel und –schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungs-frei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Sachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – d.h. augenscheinlich - untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig). Übliche Aufwendungen für eine Einzugsrenovierung werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Die Anlagen dieses Gutachtens dienen ausschließlich der in diesem Gutachten durchgeführten Verkehrswertermittlung. Eine Vervielfältigung – auch auszugsweise – ist auf Grund von Urheberrechten NICHT gestattet. Dies gilt für die Anlagen und das Gutachten.

Internetversion AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

Hinweis:

Die vorgenannten „Bewertungstechnische Grundlagen – wichtiger Hinweis" sind wichtig und explizit für die Verkehrswertermittlung im vorliegenden Gutachten zu beachten! Soweit Wertminderungen z.B. für Bauschäden, Baumängel oder fehlende Genehmigungen pauschal berücksichtigt wurden, wird empfohlen ggfls. vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt wurden. Um die vermögensmäßige Disposition abzusichern, wird bezüglich der tatsächlichen Kosten die Ermittlung durch detaillierte Leistungsausschreibung und die Einholung von entsprechenden Angeboten empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Wertermittlung zu einem Stichtag erfolgt und alle Angaben und Berechnungen auf diesen Stichtag abzielen. Soweit der Wertermittlungsstichtag weit in der Vergangenheit liegt, ist bei vermögensmäßigen Dispositionen ggfls. eine Aktualisierung der Verkehrswertermittlung einzuholen. Diese Wertermittlung basiert auf den genannten Dokumenten und Informationen. Sollten nachträglich andere Grundlagen bekannt werden, so ist die Wertermittlung anzupassen! Hat der Auftraggeber /die Verfahrensbeteiligten Kenntnisse oder Vermutungen, die zum Stichtag eine Abweichung gegenüber den Annahmen in diesem Gutachten begründen, so ist der Sachverständige umgehend darüber zu informieren!

Internetversion AG Hagen

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

1.) ALLGEMEINE ANGABEN:

I. Auftraggeber:

Amtsgericht Neuss, Breite Straße 48, 41460 Neuss
mit Auftragsschreiben vom 31.03.2026

II. Aufgabenstellung:

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, den Verkehrswert festzustellen

für das nachfolgend aufgeführte Grundstück
bebaut mit einem **Wohnhaus und Garage**

in **41352 Korschenbroich, Jan-van-Werth-Straße 6**
Grundbuch: Kleinenbroich, Blatt: 923A

lfd. Nr. 1 Gemarkung Kleinenbroich, Flur 7, **Flurstück 222**
Gebäude- / Freifläche, Größe: 500 qm

zum Bewertungsstichtag 27.05.2026

zum Zwecke der Teilungsversteigerung

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für o.g. Zweck gestattet. Wir haften nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz, und auch nur dem Auftraggeber gegenüber.

III. Grundbuchausweisung und Nutzungsart:

Gem. Grundbuchauszug sind nachfolgende Informationen ersichtlich:

Amtsgericht: Neuss, Grundbuch von: Kleinenbroich, Blatt: -923A-

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.: 1 Gemarkung Kleinenbroich, Flur 7, Flurstück 222, Größe 500 qm
Gebäude und Freifläche, Jan-van-Werth-Straße 6

Internetversion AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

Abteilung I:
Eigentümer:

Eigentümer des o.g. Grundstück
gem. Bestandsverzeichnis l sind:

Lfd. Nr.: 5.1 ----------
zu 1 / 10 Anteil
Lfd. Nr.: 5.2 ----------
zu 9 / 10 Anteil

Abteilung II:
Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr.: 3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Abteilung III:
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Es ist ein Grundpfandrecht eingetragen.

Anmerkung: Die Eintragungen der Abt. II und III bleiben bei dieser Verkehrswertermittlung im Sinne der Aufgabenstellung des Gutachtens unberücksichtigt!

IV. Ortstermin:

Ein Ortstermin wurde durchgeführt am 27.05.2026, beginnend um ca. 15,00 Uhr und endend um ca. 15,35 Uhr. Teilnehmer waren:

1) ----------, Miteigentümer und Bewohner der Immobilie
2) ----------, Miteigentümerin
3) Rechtsanwältin ----------, Rechtsbeistand zu 2)
4) Herr Jens Rökendt, Gutachter

Es wurde das zu bewertende Grundstück in Augenschein genommen. Das Wohnhaus wurde von außen und innen besichtigt. Die Garagen konnten von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung der Garagen war nicht möglich.

Internetversion AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

V. Beschreibung Grundstück:

Das zu bewertende Grundstück, bestehend aus einem Flurstück, liegt in NRW, Kreis Neuss, Stadt Korschenbroich, Stadtteil Kleinenbroich, postalisch Jan-van-Werth-Str. Haus Nr. 6.



Quelle timonline



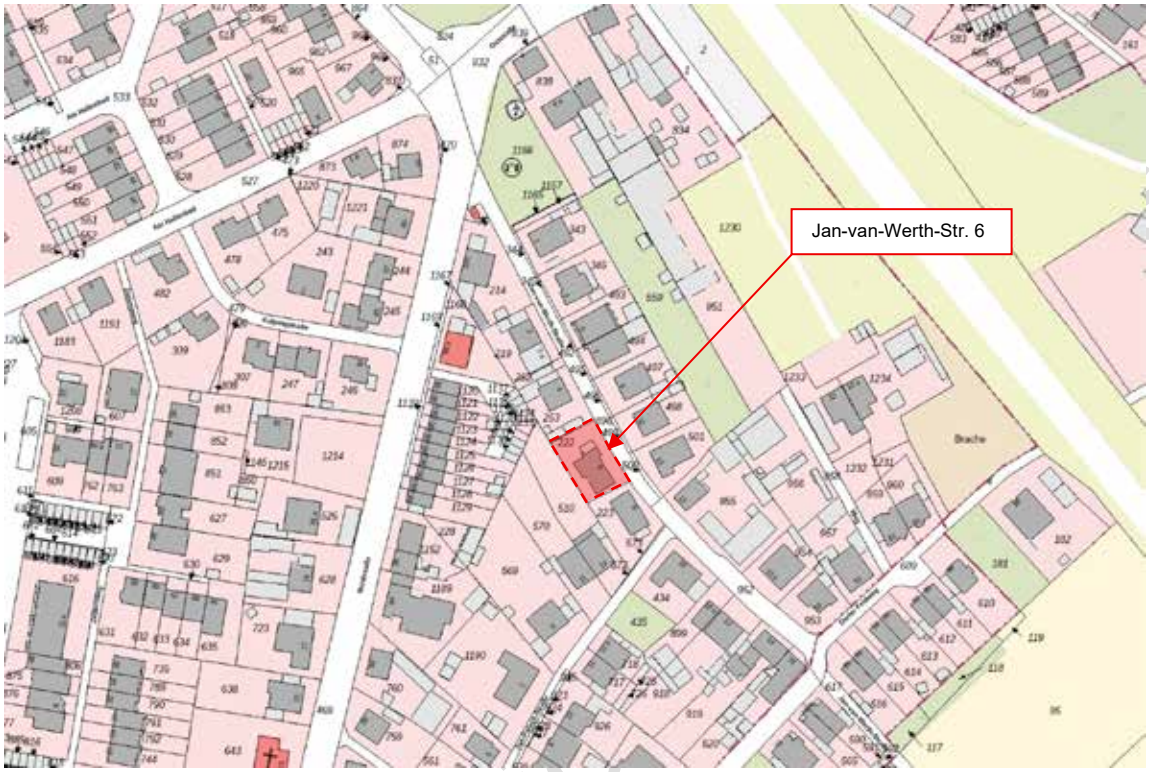
Quelle timonline

Interne

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

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



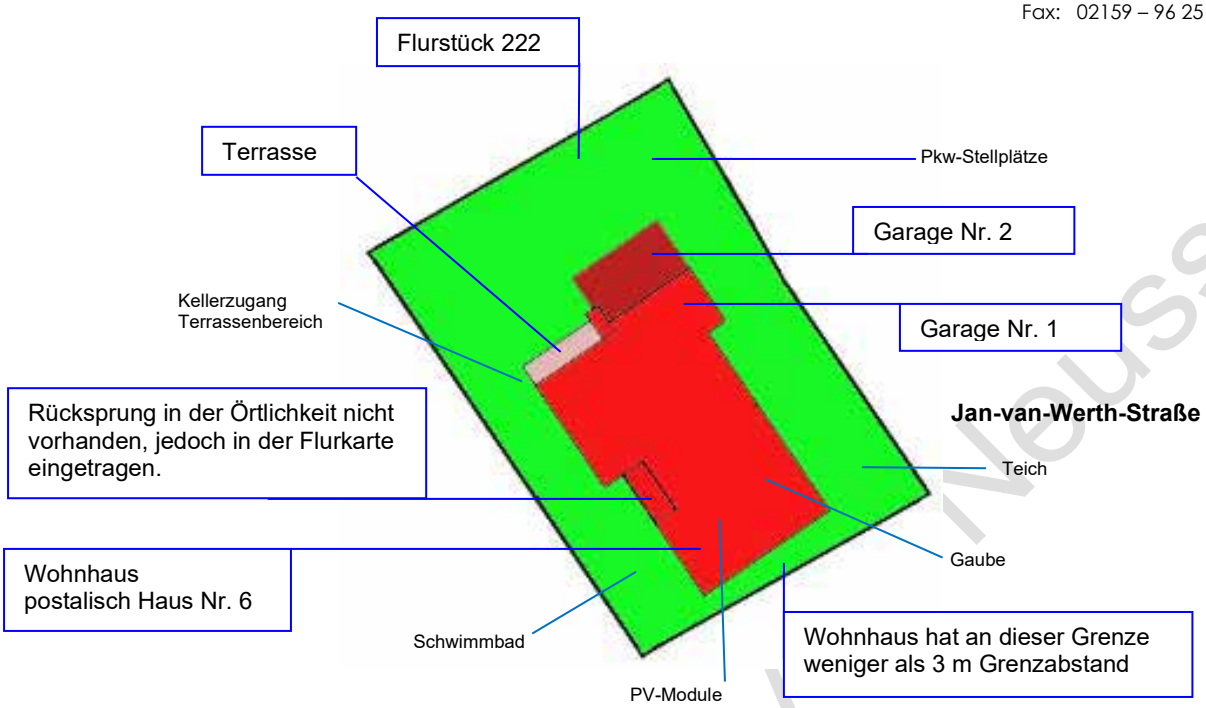
Quelle timonline



Quelle timonline

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94



Lageplanskizze o.M. basierend auf Flurkarte –eingenordet-

Internetversion AKNeuss

MAKROLAGE:

Die nachfolgende Beschreibung der Stadt Korschenbroich und dem Stadtteil Kleinenbroich wurde dem Internet-Angebot der Stadt, ihren weiterführenden Links und dem Internetportal Wikipedia entnommen, sowie tlw. mit KI „Gemini" generiert.

Stadt Korschenbroich:

Korschenbroich, mit ca. 35.000 Einwohnern, ist eine Stadt am Niederrhein in Nordrhein-Westfalen, die zum Rhein-Kreis Neuss gehört. Korschenbroich liegt zwischen den Stadtgebieten von Mönchengladbach, Krefeld und Neuss.

Korschenbroich besteht aus fünf Stadtteilen:

Korschenbroich, Kleinenbroich, Glehn, Liedberg, Pesch

In diesen Stadtteilen befinden sich tlw. weitere Ortschaften. Diese sind:

Korschenbroich mit Herzbroich, Herrenshoff, Neersbroich, Trietenbroich, Raderbroich;
Glehn mit Lüttenglehn, Epsendorf, Scherfhausen, Schlich;
Liedberg mit Steinhausen, Drölsholz, Steinforth-Rubbelrath.

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

Die wirtschaftliche Struktur ist geprägt von einem mittelständischen Branchenmix aus Industrie, Handwerk, Dienstleistungen und Einzelhandel. Die Stadt verfügt über mehrere Gewerbegebiete mit insgesamt rund 130 Hektar Fläche.

Zu den bekanntesten historischen Sehenswürdigkeiten zählen das Schloss Myllendonk und der geschichtsträchtige Ortsteil Liedberg.

Die Bevölkerung verfügt über eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft und ein hohes verfügbares Einkommen (Platz 25 aller 396 Gemeinden in NRW). Korschenbroich verzeichnet traditionell die niedrigste Arbeitslosenquote im gesamten Rhein-Kreis Neuss. Viele Einwohner sind allerdings Auspendler in die nahegelegenen Oberzentren.

Die Autobahnen A 44, A 52 und A 57 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten schnelle Verbindungen nach Düsseldorf, Roermond (Niederlande), Köln und das Ruhrgebiet. Durch das Stadtgebiet verläuft die Bundesstraße B 230.

Korschenbroich verfügt über zwei S-Bahn-Haltestellen (Korschenbroich und Kleinenbroich) an der Bahnstrecke Mönchengladbach–Düsseldorf. Die Linie S 8 verbindet die Stadt direkt mit Mönchengladbach, Neuss, Düsseldorf und Wuppertal.

Die Flughäfen Düsseldorf und Mönchengladbach sind schnell zu erreichen.

Stadtteil Kleinenbroich:

(**Hinweis:** Diese nachfolgende Beschreibung wurde mit KI Gemini generiert)

1. Allgemeine Lage und Charakteristik

Kleinenbroich ist mit rund 11.000 Einwohnern der größte Stadtteil der ostorientierten Kernstadt Korschenbroich im Rhein-Kreis Neuss. Der Ortsteil zeichnet sich durch seine strategisch hervorragende Lage im Einzugsgebiet der angrenzenden Oberzentren Mönchengladbach, Krefeld und der Landeshauptstadt Düsseldorf aus. Der Charakter Kleinenbroichs verbindet ein gehobenes, ländlich-ruhiges Wohnumfeld (hoher Grünanteil) mit einer autarken, kleinstädtischen Infrastruktur.

2. Wirtschafts- und Sozialstruktur

Die Sozialstruktur in Kleinenbroich ist als überdurchschnittlich kaufkräftig und stabil einzustufen, geprägt von einer hohen Quote an Eigennutzern (vorwiegend Familien und Pendler). Neben weitläufigen Wohngebieten verfügt der Stadtteil im Norden über ein etabliertes

Internetversion AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

Gewerbegebiet ("Pesch-West" / "Kleinenbroich-Nord"), das einen gesunden Branchenmix aus Handwerk, Dienstleistung und mittelständischem Gewerbe bietet und zur wirtschaftlichen Stabilität des Standorts beiträgt.

3. Infrastruktur und Nahversorgung

Kleinenbroich verfügt über eine hervorragende, vollflächige Infrastruktur, die weit über den täglichen Bedarf hinausgeht:

- **Nahversorgung:** Konzentriertes Versorgungszentrum im Ortskern („Auf den Hufen" / Bahnhofstraße) mit mehreren Supermärkten, Discountern, Fachgeschäften, Banken, Apotheken und Ärzten verschiedener Fachrichtungen.

- **Bildung & Familie:** Mehrere Kindertagesstätten sowie zwei Grundschulen befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen (Gymnasium, Realschule) liegen im unmittelbar benachbarten Korschenbroich-Zentrum.

4. Verkehrsanbindung (Makro- und Mikrolage)

Die Verkehrsanbindung ist ein wesentlicher Werttreiber für den Immobilienstandort Kleinenbroich:

- **ÖPNV / Schiene:** Der Ortsteil verfügt über einen eigenen **S-Bahn-Haltepunkt (S8)**. Dieser sichert eine direkte, hochfrequente Anbindung an die Hauptbahnhöfe Mönchengladbach (ca. 7 Min.) und Düsseldorf (ca. 22 Min.).

- **Individualverkehr:** Über die Bundesstraße **B 230** besteht eine schnelle Anbindung an das regionale Autobahnnetz, insbesondere an die **A 44, A 46 und A 57**. Die Düsseldorfer Innenstadt sowie der Flughafen Düsseldorf (DUS) sind in ca. 25–30 Autominuten erreichbar.

MIKROLAGE:

Das zu bewertende Flurstück 222 liegt im nord-östlichen Bereich von Kleinenbroich, innerhalb des bebauten Ortsbereiches, süd-westlich gelegen an der Straße „Jan-van-Werth-Straße".

„Jan-van-Werth-Straße":

Die Anliegerstraße (reine Wohnstraße), von Nord-Westen nach Süd-Osten verlaufend, ist gepflastert, einseitig mit einem Gehweg und durchgängiger Straßenbeleuchtung ausgestattet. Vereinzelt sind auf der Straße Pkw-

Internetversion AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

Parkflächen markiert. Die Medien Kanalisation (Mischwasserkanal), Strom, Wasser, Telefon sind in der Anliegerstraße vorhanden.

Achtung: Eine Straßenlaterne befindet sich augenscheinlich auf dem zu bewertenden Flurstück 222.



Quelle: google maps, Blick gen Norden „Jan-van-Werth-Str."

Internetversion

Flurstück 222

Das Flurstück 222 wird im Nord-Osten von der Jan-van-Werth-Straße erschlossen. Es handelt sich um ein Grundstück mit West Ausrichtung.

Das Flurstück 222 hat eine Größe von 500 qm und ist nahezu rechteckig geschnitten. Im Nord-Westen, Süd-Westen und Süd-Osten grenzen vergleichbare Flurstücke an. Das Flurstück 222 hat die Abmessungen ca. 18,25 m Tiefe und ca. 27,00 m Breite. Die Topografie des Flurstücks kann als eben bezeichnet werden.

Bebauung:

Das Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden Wohnhaus und zwei Garagen, davon eine im Baukörper Wohnhaus integriert und die zweite Garage am Hauptbaukörper angrenzend.

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

Es können keine weiteren Grundstücke zwecks Bebauung abgetrennt werden. Die auf dem Flurstück aufstehende Bebauung ist augenscheinlich innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet.

Achtung: In der Flurkarte ist im süd-westlichen Wohnhausbereich eine überdachte Fläche dargestellt. Diese Fläche ist in der Vergangenheit geschlossen worden und zur Wohnfläche des Erdgeschosses dazu genommen worden. Die Darstellung des Wohnhauses in der Flurkarte entspricht somit nicht der Örtlichkeit.

Achtung: Das Wohnhaus hat zur süd-östlichen Grundstücksgrenze weniger als die gem. LBO NRW vorgeschriebenen 3,00 m Mindestabstand. Gem. vorliegender Befreiung (siehe Anlage 8 des Gutachtens) von den Vorschriften des §7 der LBONRW sind die Wohnhäuser Jan-van-Werth-Str. 6+8 zusammen auf einem Grundstück errichtet worden und haben einen Abstand untereinander von ca. 5,5 m. Bei der Grundstücksteilung in das Flurstück 222 und 223 sind dann Grenzabstände der beiden Wohnhäuser entstanden, die nicht der LBO NRW entsprechen.

Erschließungsbeiträge:

Gem. Erschließungskostenbescheinigung sind zum Wertermittlungsstichtag für das zu bewertende Flurstück keine Erschließungsbeträge zu zahlen. Das Flurstück wird erschließungsbeitragsfrei gewertet.

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

Baulasten

Gem. Auskunft der Stadt existiert eine Baulast zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks 222 und zu Gunsten des Nachbarflurstücks 253:

Baulastenblatt 1899:

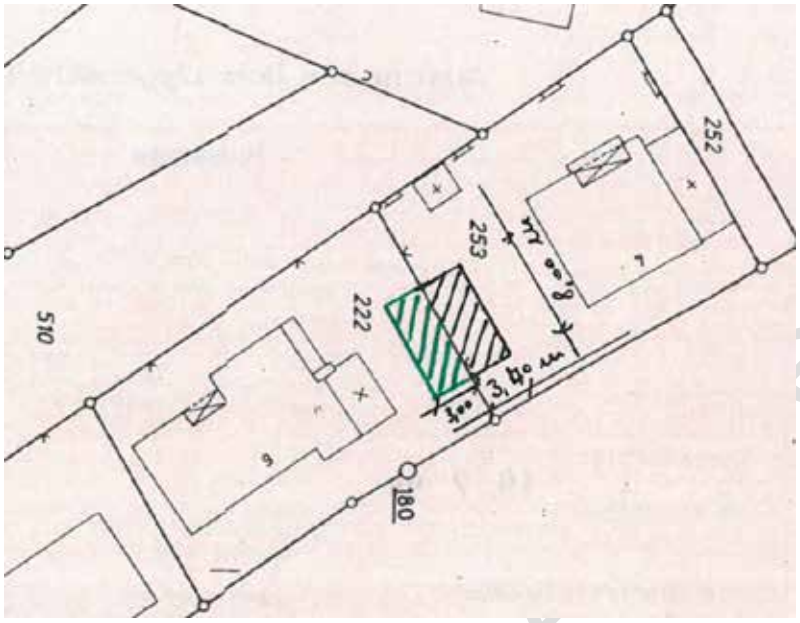
Die auf dem zu bewertenden Flurstück 222 grün dargestellte Abstandsfläche (3,00 m Breite und 8,00 m Länge) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. ... .

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

Internetversion AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94



Quelle: Baulastenblatt Nr. 1899, Lageplan zur Baulast,

Umweltinformationsgesetz:

Gem. erhaltener Auskunft sind für das zu bewertende Flurstück zum Wertermittlungsstichtag im Kataster keine aktuellen Eintragungen über Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorhanden.

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

Baurecht:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich weißt das zu bewertende Flurstück als gemischte Baufläche (M) aus.

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

Lärmkartierung:

Für das zu bewertende Flurstück ist die Lärmkartierung NRW zu beachten, einsehbar im Internet unter dem link

https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/

Internetversion Kneuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94



Auszug Straßenlärm 24h-Pegel (L-den), Lärmkartierung NRW

Internetversion ohne Anlagen

Denkmalschutz:

Das auf dem zu bewertenden Flurstück 222 befindliche Gebäude (Wohnhaus, Garage) unterliegt nicht dem Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Gem. Auskunft der Stadt Korschenbroich unterliegt das auf dem Flurstück 222 befindliche Wohngebäude nicht der Wohnungsbindung.

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

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag:

Das Flurstück 222 wird von dem Miteigentümer genutzt und bewohnt. Etwaig vorhandene Mietverträge liegen dem Gutachter nicht vor.

Sonstiges:

Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt.

Der höchste gemessene Grundwasserstand gem. Auskunft liegt bei +38,19 m ü.NN, mit einer Schwankungsbreite von +/- 50 cm. Der nächstgelegene Kanaldeckel vor dem Gebäude hat eine NN-Höhe von ca. +40,63 m ü.NN. Dies

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

ist eine Höhendifferenz von ca. 2,44 m mit einer Schwankungsbreite von +/- 50 cm. Bedingt durch die relative Nähe zum Braunkohletagebau kann es zu größeren Grundwasserschwankungen kommen.

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

VI. Beschreibung Gebäude:

Für das auf dem Flurstück 222 aufstehende unterkellerte Wohnhaus inkl. der beiden Garagen sind nachfolgende Unterlagen in der Bauakte recherchierbar:

14.09.1983 Baugenehmigung Nr. 5/83
Ausbau Dachgeschoß, Errichtung einer Garage
14.09.1983 Befreiungsbescheid
Dispens von §7(3) LBONRW
bzgl. Grenzabstände Südseite
09.11.1992 Fertigstellungsbescheinigung

11.11.1992 Baugenehmigung Nr. 147/92
Nutzungsänderung – 4 Räume als Büroräume -
17.08.1993 Fertigstellungsbescheinigung

Hinweis: Eine Baugenehmigung für das Wohnhaus konnte nicht recherchiert werden. Gem. Darstellung in dem o.g. Antrag auf Befreiung vom §7(3) LBONRW wird ausgeführt, dass das Wohnhaus postalisch Nr. 6 zusammen mit Haus Nr. 8 errichtet wurde.

Hinweis: Das Ursprungsbaujahr konnte nicht exakt ermittelt werden.

Hinweis: Das Wohnhaus wird komplett vom Miteigentümer mit der Nutzung Wohnen genutzt. Eine Büronutzung in den 4 Büroräumen gem. Fertigstellungsbescheinigung vom 17.08.1993 ist örtlich zum Wertermittlungsstichtag nicht vorhanden.

Hinweis: Die im Katasterauszug, Bestandteil der Baugenehmigung Nr. 147/92 vom 11.11.1992, straßenseitig rechts neben den Garagen dargestellten 3 Pkw-Stellplätze entsprechen in der Örtlichkeit nicht der bauordnungsrechtlich erforderlichen Breite der Sonderbauverordnung §121 ff. Es sind ca. 6,30 m Breite vorhanden; somit für jeden der drei Stellplätze ca. 2,10

Internetversion AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

m Breite. Bauordnungsrechtlich sind min. 2,45 m Stellplatzbreite erforderlich (SoBauVO § 125).

Das Wohnhaus, mit traufständigem Satteldach, besteht aus einem Keller-, Erd-, Dachgeschoß und einen zu Wohnzwecken ausgebauten Spitzboden. Straßenseitig ist eine Flachdachgaube vorhanden, gartenseitig ist die Fassade tlw. über Dach gezogen (vgl. Gaube). Im Gebäude ist eine Garage integriert.

Das Wohnhaus inkl. Garage hat die Außenabmessungen max. ca. 15,44 m Breite und max. ca. 10,77 m Tiefe. Die im Wohnhaus integrierte Garage hat die Abmessungen ca. 3,50 m Breite und ca. 5,60 m Tiefe.

In der recherchierten Baugenehmigung a.d.J. 1983 „Ausbau des Dachgeschosses und Errichtung einer Garage" ist das Erdgeschoß und das Dachgeschoß mit gesamter Wohnnutzung (eine Wohneinheit) dargestellt und genehmigt. Nicht dargestellt sind das Kellergeschoß und der in der Örtlichkeit zu Wohnzwecken ausgebaute Spitzboden. Basierend auf der Baugenehmigung a.d.J. 1983 ist das Dachgeschoß im Jahre 1992 fertig ausgebaut worden. Zu diesem Zeitpunkt wurde die zweite Garage, mit den Abmessungen ca. 3,15 m Breite und ca. 5,60 Tiefe, an der nördlichen Längsseite der bestehenden Garage angebaut bzw. fertig erstellt.

Achtung: Für die Wohnnutzung im Spitzboden und dessen Ausbau konnte vom Gutachter keine Genehmigung recherchiert werden. Der Gutachter legt in diesem Gutachter zu Grunde, dass die in der Örtlichkeit vorhandene Treppe vom DG-Studio zum Spitzboden und die Wohnnutzung und Ausbau des Spitzbodens nicht genehmigt ist. Ob eine Legitimation gem. LBONRW möglich ist, muss mit dem Bauamt der Stadt Korschenbroich gesondert abgeklärt werden.

Achtung: In der Örtlichkeit sind u.a. im Erdgeschoß einige geringfügige Abweichungen von der Darstellung Grundriss EG Plandarstellung der Baugenehmigung Ausbau des Dachgeschosses und Errichtung einer Garage vorhanden, wie z.B.:

- Raum Schlafen und Wohnen ist miteinander verbunden mittels einem Wanddurchbruch
- Flur und Schlafen sind mittels einer Türe verbunden
- die Türe Diele zu Essen ist geschlossen
- die Kellertreppe ist im EG mittels einer Abseitenwand abgetrennt
- die Küche ist durch Wegfall einer Wand bis zur Abseitenwand KG-Treppe vergrößert

Hinweis: Die Gebäudedarstellung in der Flurkarte entspricht nicht vollständig der Örtlichkeit.

Internetversion AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

Hinweis: In der südlichen Giebelwand durfte bzw. darf gem. Auflage in der o.g. Baugenehmigung keine Öffnung / Fenster o.ä. errichtet werden bzw. vorhanden sein, auf Grund des geringen Grenzabstandes und des erteilten Dispenses.

Grunddaten: Auf Basis der vorliegenden Planunterlagen werden nachfolgend für das Wohnhaus und die Garagen die Bruttogrundflächen der Geschosse ermittelt:

Bruttogrundfläche Wohnhaus:

EG = 11,94 * 8,24 + 3,05 * 3,87 + 6,96 * 1,30	= ca.	119,24 qm BGF
DG = 15,44 * 4,74 + 14,99 * 3,50 + 6,96 * 1,30	= ca.	134,70 qm BGF
SP = 5,70 * 15,34	= ca.	87,44 qm BGF
Summe der Bruttogrundflächen Wohnhaus EG, DG, SP	**= ca.**	**341,38 qm BGF**

Die Bruttogrundfläche des SP wird komplett mitangerechnet, gemäß Sachwertrichtlinie, da im SP gem. Schnittdarstellung bis zu 2,00 m Stehhöhe vorhanden sind.

Für das KG liegen dem Gutachter keine Planunterlagen vor. Für die Bestimmung der BGF Wohnhaus wird die Bruttogrundfläche des EG als theoretische Annahme hilfsweise für das KG zu Grunde gelegt.

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt demnach theoretisch 341,38 qm zzgl. 119,24 qm gesamt 460,62 qm, gerundet ca. 461 qm.

Bruttogrundfläche Garagen:

EG = 6,65 * 5,60	= ca.	37,24 qm BGF
Summe der Bruttogrundflächen Garagen EG, gerundet	**= ca.**	**37,00 qm BGF**

Wohnfläche Wohnhaus:

Die Wohnfläche des DG beträgt gem. Wohnflächenberechnung, Bestandteil der Baugenehmigung Ausbau des Dachgeschosses und Errichtung einer Garage, ca. 105 qm. Basierend auf der BGF EG wird vom Gutachter die theoretische Wohnfläche mittels eines Faktors von 0,8 ermittelt, basierend auf Auswertungen (Verhältnis Bruttogrundfläche / Konstruktionsfläche / Wohnfläche) vergleichbarer Objekte. Es werden somit gerundet 119,24 qm * 0,8 = 95 qm theoretische Wohnfläche für das EG in diesem Gutachten zu Grunde gelegt.

Internetversion AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

Die theoretische Wohnfläche im EG und DG beträgt somit ca. 95 qm (EG) zzgl. 105 qm (DG) insgesamt 200 qm. Ein örtliches Aufmaß wurde NICHT vorgenommen! In der Örtlichkeit können Abweichungen auftreten.

Baubeschreibung und Ausführung Wohnhaus und Wohnhausanbau:

Die nachfolgenden Informationen beruhen auf der Inaugenscheinnahme der Gebäude im Ortstermin und den Informationen der Eigentümer im Ortstermin, sowie der Baubeschreibung gem. Baugenehmigung Dachgeschoßausbau.

Gebäudeart
- unterkellertes 1-geschossiges freistehendes Wohnhaus, zzgl. Dachgeschoss, Bauweise massiv

Fundament / Kellermauerwerk / Unterkellerung:
- Fundamente aus Beton
- Wände aus Mauerwerk

Geschosswände und Geschossdecken:
- Mauerwerk mit Innenputz, außen Verblendung und tlw. Bekleidung mit Kunstschiefer, Giebelbereich tlw. Holzständerwerk
- Stahlbetondecke über KG und EG, Decke über DG Holz

Dach:
- traufständiges Satteldach, zimmermannsmäßige Dachkonstruktion mit Ziegeleindeckung, Dachgaube, Traufen und Ortgänge verschiefert (Kunstschiefer).
- Dachflächenfenster im Spitzboden

Fenster / Türen:
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und tlw. Rollläden (am Giebel keine Rollladen)
- furnierte Holzinnentüren

Treppen:
- KG-EG = Stahlbetontreppen mit Fliesen belegt
- EG-DG = offene Treppe, Holzstufen, Stahlunterkonstruktion
- OG-DG = offene Holztreppe ohne Geländer, anstatt genehmigter Einschubtreppe
- Außentreppe aus Stahlbeton mit Fliesen belegt im Bereich der nördlichen Außenterrasse
- Außentreppe aus Beton im Bereich Kellerzugang Terrassenbereich Nordseite
- Betonfertigteilstufen im Bereich Westterrasse

Internetversion AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

Haustechnik:

- Ölzentralheizung a.d.J. 2007/2008
- ca. 15.000 Liter Öltank im KG
- Wärmeverteilung über Heizkörper
- Kachelofen im Wohnbereich EG
- PV-Module auf der westlichen Dachfläche

Boden-, Wand- und Deckenbeläge:

- Spitzboden: Laminat, Wände, Dachuntersichten tapeziert, gestrichen, ein Giebel mit Nut- und Federverschalung bekleidet
- Dachgeschoss: Bodenfliesen, Laminat, Naturstein, Wände, tapeziert, gestrichen, Decken und Dachuntersichten mit Nut- und Federverschalung bekleidet, Bad mit Wandfliesen ausgestattet
- Erdgeschoss: Kst.-Fussbodenbelag, Bodenfliesen, Wände und Decken tapeziert bzw. gestrichen, tlw. Decke mit Paneelen abgehängt, Bad mit Wandfliesen ausgestattet, Terrasse gefliest
- Kellergeschoss: Bodenfliesen, Estrich gestrichen, Wände und Decken gestrichen

Sanitärausstattung:

- DG = 1 Bad mit WB, DU, WC
- EG = 1 Bad mit WB, WA, WC und 1 Küche
- KG = Waschmaschinen- und Trocknerstandplatz

Standard der Baustoffe:

- einfacher bis mittlerer Standard der Baustoffe
- mittlerer Standard der Bäder

Garagen:

- Garagen konnten nicht von innen besichtigt werden
- manuelle Schwingtore
- verklinkerte Außenwände
- rechte Garage mit Nebentüre zum Garten
- gem. Aussage der Miteigentümerin Böden der Garagen gefliest

Gartenanlage / Grundstücksfläche:

- Pool im Bereich westlicher Gartenfläche
- Brunnen im Bereich südlich des Schwimmbades

Internetversion AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

- Hauszuwegung und Garagenvorflächen gepflastert
- im straßenseitigen Grundstücksbereich Teichanlage vorhanden
- Rechts neben den Garagen im straßenseitigen Grundstücksbereich sind Pkw-Stellplätze gepflastert
- Grundstück tlw. mittels Zaunanlagen abgeteilt
- Die Freiflächen bedürfen einer Grundpflege und Revision

baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden:

- Feuchtigkeitsschäden an Dachflächenfenster im Spitzboden
- Treppe DG-SP ohne Geländer
- im Kellergeschoß sind Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbesatz an den Außenwänden erkennbar
- Kellertreppe zeigt Beschädigungen
- im Bereich der Terrasse sind Feuchtigkeitsschäden erkennbar
- nördliche Terrassenwand zeigt Setzungsrisse
- Garagenwand zeigt im Bereich der nördlichen Terrasse Setzungsrisse
- in dem Objekt sind einzelne Baumaßnahmen als Stückwerk zusammengefügt

U.a. auf Grund des Zustandes und der o.g. Bauschäden und Baumängel erfordert das Objekt eine grundlegende Modernisierung bis zur tlw. Kernsanierung, um heutigen energetischen, haustechnischen und je nach Nutzer ausstattungsbedingten Anforderungen / Ansprüchen zu genügen. Ebenso ist die Grundstücksfreifläche grundlegend zu überarbeiten. Es sind entsprechende finanzielle Mittel / Aufwendungen zu berücksichtigen und einzuplanen.

Internetversion AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

2.) BEWERTUNG:

I. 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 Richtlinie und Verordnung 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) liegt zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens nachfolgender Bodenrichtwert (BRW) Auskunft des Gutachterausschusses vor:

Gemeinde	Korschenbroich
Postleitzahl	41352
Ortsteil	Kleinenbroich
Bodenrichtwertnummer	3353
Bodenrichtwert	**410 €/m²** (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	**2026-01-01**
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	450 m²
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Anwendungshinweise	Örtliche Fachinformationen

Es wird der Bodenrichtwert mit 410 €/qm und den o.g. Kriterien zu Grunde gelegt.

Internetversion AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

Es sind auch die örtlichen Fachinformationen zu beachten, insbesondere die Abhängigkeiten des Bodenwertes von der Grundstücksgröße:

Abhängigkeiten des Bodenwertes von der Grundstücksgröße

Fläche des bewertendes Grundstück	Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks m²						
m²	200	250	300	350	400	450	500
200	1,00	1,03	1,06	1,07	1,08		
250	0,96	1,00	1,02	1,05	1,06	1,07	1,08
300	0,91	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07
350	0,87	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05
400		0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,03
450		0,86	0,91	0,95	0,98	1,00	1,02
500			0,89	0,92	0,96	0,98	1,00
550				0,91	0,94	0,96	0,98
600				0,88	0,91	0,94	0,97
650					0,89	0,92	0,95
700					0,87	0,91	0,93
750						0,89	0,91
800						0,87	0,90
850							0,88
900							0,86

Der Bodenrichtwert (BRW) relativiert sich bezogen auf das zu bewertende Flurstück 227, wie nachfolgend dargestellt:

Flurstück 222

Das zu bewertende Flurstück 222 stimmt bzgl. folgender Kriterien mit dem Bodenrichtwertgrundstück überein:

- Entwicklungszustand = Baureifes Land
- Beitragszustand = beitragsfrei
- Nutzungsart = Wohnbaufläche
- Geschosszahl = I-II

Es werden für diese vorgenannten Kriterien keine Zu- oder Abschläge in Ansatz gebracht. Nachfolgende Punkte sind jedoch werttechnisch zu gewichten:

Internetversion

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

Grundstücksfläche:

Das Bodenrichtwertgrundstück hat eine Fläche von 450 qm. Das zu bewertende Flurstück 222 hat eine Fläche von 500 qm. Gem. der o.g. Umrechnungstrabelle der örtlichen Fachinformation ist ein gerundeter Faktor von 0,98 anzusetzen.

Grundstückszuschnitt:

Das Grundstück ist breiter als tief. Im Gegensatz zum Bodenrichtwertgrundstück (rechteckig zugeschnitten, kurze Seite an der Erschließungsstraße, ca. 30 m – 40 m Baulandtiefe) ist der Grundstückszuschnitt des zu bewertenden Grundstücks mit einem Abschlag zu gewichten. Dieser Abschlag wird sachverständig geschätzt mit 5 % bzw. mit einem Faktor von 0,95 gewichtet.

Daraus folgt ein **Bodenwert für das Flurstück 222** in Höhe von:

410 €/qm * 0,98 * 0,95 = gerundet 382 €/qm * 500 qm = **191.000 €**

II. Bewertung der baulichen Anlagen

Verfahrenswahl

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

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

Aus diesem Grunde wird der Verkehrswert für das Flurstück 222 in Anlehnung an den Sachwert ermittelt. 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?"

Internetversion AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

Es wird der Gebäudenormalherstellungswert ermittelt, u. a. in Anlehnung an die NHK´s, durch Festlegung der Normalherstellungskosten für Gebäude vergleichbarer Bauweise inkl. 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.

Sachwertverfahren:

Für das Wohnhaus wird die Bruttogrundfläche von gerundet 461 qm und für die beiden Garagen mit 37 qm zu Grunde gelegt.

Die Baukosten je qm BGF werden für das Wohnhaus zu Grunde gelegt in Anlehnung an die NHK 2010 einschl. 17 % Baunebenkosten mit der Kategorie 1,01 freistehendes Einfamilienhaus, KG, EG, DG voll ausgebaut.

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser[3]	1.01	655	725	835	1 005	1 260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105

Nachfolgend sind die Austattungsmerkmale dargestellt:

Interne Kopie AG Nüss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

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

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

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

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

Normalherstellungskosten	2010		Standardstufe				Wägungs-	Kosten-
Wohnhausanbau		1	2	3	4	5	anteil	anteil
Kostenkennwerte je BGF	Typ 1,01	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €		
Außenwände			1				23%	167 €
Dächer			1				15%	109 €
Außentüren und Fenster			1				11%	80 €
Innenwände und -türen			1				11%	80 €
Deckenkonstruktion und Treppen				1			11%	92 €
Fußböden				0,5	0,5		5%	46 €
Sanitäreinrichtungen					1		9%	90 €
Heizung				1			9%	75 €
Sonstige technische Ausstattungen			0,5	0,5			6%	47 €
Summe:							**100%**	**785 €**

Es werden Baukosten gem. vorgenannter Einstufung mit 785 €/qm angesetzt.

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

```
   785 €/qm = 2010 =  89,30% Baukostenindex
              2015 = 100,00%
 1.567 €/qm = 2026 = 178,30% Baukostenindex
```

Es werden für das Wohnhaus indexierte Baukosten in Höhe von 1.567 €/qm BGF angesetzt.

Für die beiden Garagen werden die Baukosten als Zeitwert mit 225 €/qm BGF angesetzt, gem. den Erfahrungen des Gutachters.

Das tatsächliche Baujahr des Wohnhauses ist unbekannt. Der Gutachter schätzt das theoretische Baujahr auf das Jahr 1983, vergleiche dem Gutachten a.d.J. 2013.

```
Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre, gem. ImmoWertV
Gebäudealter        = 43 Jahre (2026 - 1983 = 43 Jahre)
Restnutzungsdauer   = 37 Jahre (80 Jahre – 43 Jahre = 37 Jahre)
```

Gem. der Tabelle zwecks Einstufung von Modernisierungen (ImmoWertA) und der damit verbundenen theoretischen Baujahresverjüngung ist erkennbar, dass für das Bewertungsobjekt keine Modernisierungspunkte anzusetzen sind.

Internetversion AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

II.3 Folgende Tabelle bietet eine Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1:

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			

*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Tabelle a: Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1

Gem. o.g. Tabelle beträgt die modifizierte Restnutzungsdauer weiterhin 37 Jahre. Die lineare Wertminderung wird somit errechnet basierend auf folgender Formel:

Wertminderung = Gebäudealter / Gebäudelebensdauer * 100%
Wertminderung = 43 Jahre / 80 Jahre * 100%
Wertminderung = - 53,75 %

Gebäudewert sonstige Anlagen:

- Freifläche vom Gebäudewert = 2 %
- Ver- und Entsorgungsanschlüsse pauschaliert = 3.000 €
- Gauben, Schwimmbad, PV-Module etc. = 40.000 €

Internetversion

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

Sachwertermittlung Flurstück 222 = Wohnhaus und zwei Garagen

Wohnhaus:	BGF in qm:	461,00	1.567 €		722.387 €
Garagen:	BGF in qm:	37,00	225 €		8.325 €
Baukosten:					**730.712 €**
lineare Wertminderung		-53,75%		-	392.758 €
Gebäudewert:					**337.954 €**
Zeitwert sonstige Anlagen:					
Außenanlagen				2%	6.759 €
Ver- und Entsorgungsanschlüsse					3.000 €
Gauben, Schwimmbad, PV-Module etc.					40.000 €
Summe Zeitwert sonstiger Anlagen:					**49.759 €**
vorläufiger Gebäudesachwert GBSW					**387.713 €**
Bodenwert:					**191.000 €**
Sachwert vorläufig:					**578.713 €**

Der Verkehrswert kann nicht allein vom Sachwert abgeleitet werden, sondern das Marktverhalten muss entsprechend mittels Sachwertfaktoren berücksichtigt werden. Gem. Rücksprache mit Kollegen aus dem Gutachterausschuss Rhein-Kreis-Neuss (der Gutachter ist dort Mitglied) wird der Sachwertfaktor von 1,0 angesetzt.

Der Sachwert beträgt demnach 578.713 € * 1,00 = 578.713 €

Der Sachwert für das Flurstück 222 beträgt 578.713 €.

III. Sonstiges

Es werden nachfolgend die objektspezifischen Grundstücksmerkmale werttechnisch berücksichtigt:

Baumängel / Bauschäden

Es müssen die bereits in diesem Gutachten benannten Bauschäden / Baumängel werttechnisch berücksichtigt werden. Jeder Kaufinteressent würde die o.g. Punkte in seiner Kaufpreiskalkulation pauschaliert berücksichtigen. Der Gutachter setzt somit sachverständig geschätzt 10 % Wertminderung des Sachwertes an. Daraus folgt:

578.713 € * 10 % = 57.871 € Wertminderung wg. Bauschäden / Baumängel

Internetversion AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

Baulastenblatt 1899:

Es ist zu Lasten des Flurstücks 222 und zu Gunsten des Flurstücks 253 eine Baulast (Baulastenblatt 1899) vorhanden.

Die auf dem zu bewertenden Flurstück 222 grün dargestellte Abstandsfläche (3,00 m Breite und 8,00 m Länge, gleich 24 qm Fläche) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Diese Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die jedoch nicht privatrechtlich im Grundbuch abgesichert ist. Solche Abstands-flächenbaulasten werden vom Gutachter mit 50 % des Bodenwertes für die betroffene Fläche bewertet.

Dies bedeutet:

382 €/qm Bodenwert * 50 % = 191 €/qm * 24 qm = 4.584 € gerundet 4.600 €

Diese Abstandsflächenbaulast belastet den Wert des Flurstücks 222 mit gerundet 4.600 €.

IV. Zusammenstellung

Flurstück 222:

Bodenwert	=	191.000 €
Sachwert	=	578.713 €
Bauschäden / Baumängel	=	- 57.871 €
Baulast	=	- 4.600 €

V. Verkehrswert

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

für das nachfolgend aufgeführte Grundstück
bebaut mit einem **Wohnhaus und Garage**

Internetversion AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

in **41352 Korschenbroich, Jan-van-Werth-Straße 6**
Grundbuch: Kleinenbroich, Blatt: 923A

lfd. Nr. 1 Gemarkung Kleinenbroich, Flur 7, **Flurstück 222**
Gebäude- / Freifläche, Größe: 500 qm

Sachwert	=	578.713 €
Bauschäden / Baumängel	=	- 57.871 €
Baulast	=	- 4.600 €
Summe	=	516.242 €
Verkehrswert	**=**	**516.000 €**

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

Meerbusch, den 22.07.2026

_____
(Jens Rökendt)

Internetversion AG Neuss