

**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 026/23**

**Gutachten G-15-24** bestehend aus 33 Seiten zzgl. 08 Anlagen  
6 Ausfertigungen Papier für das Gericht  
1 Ausfertigung digital für den Gutachter

zur **Verkehrswertermittlung** gem. § 194 BauGB  
zum **Wertermittlungstichtag 29.08.2024**

für **das Grundstück**  
in **41470 Neuss, Horremer Str. 19**  
aufstehend mit einem Reihennittelhaus

Grundbuch: Amtsgericht Neuss  
Grundbuch Rosellen, Blatt 6233, **Lfd. Nr. 1**  
Kataster: Gemarkung Rosellen, Flur 12, Flurstück 1607,  
Größe 179 qm



Straßenansicht:

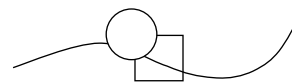
**Verkehrswert = 538.000 €**

und für **das Grundstück**  
in **41470 Neuss, Horremer Str.**  
**Hinweis: Grundstück gelegen an der Hardenbergstr.**

Grundbuch: Amtsgericht Neuss  
Grundbuch Rosellen, Blatt 6233, **Lfd. Nr. 2**  
Kataster: Gemarkung Rosellen, Flur 12, Flurstück 1612,  
Größe 17 qm

**Verkehrswert = 5.500 €**

**Verkehrswert = 543.500 € gesamt**



**INHALTSVERZEICHNIS:**

**Vorbemerkungen zur Wertermittlung**

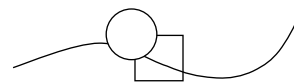
|      |                                                     |          |
|------|-----------------------------------------------------|----------|
| I.   | Rechtliche Grundlagen / Literatur .....             | Seite 03 |
| II.  | Objektspezifische Grundlagen .....                  | Seite 04 |
| III. | Bewertungstechnische Grundlagen inkl. Hinweisen.... | Seite 06 |

**1.) ALLGEMEINE ANGABEN**

|      |                                          |          |
|------|------------------------------------------|----------|
| I.   | Auftraggeber.....                        | Seite 08 |
| II.  | Aufgabenstellung .....                   | Seite 08 |
| III. | Grundbuchausweisung und Nutzungsart..... | Seite 09 |
| IV.  | Beschreibung Grundstück .....            | Seite 10 |
| V.   | Beschreibung Gebäude .....               | Seite 15 |

**2.) BEWERTUNG**

|      |                                       |          |
|------|---------------------------------------|----------|
| I.   | Ortstermin .....                      | Seite 20 |
| II.  | Bewertungsgrundlagen .....            | Seite 20 |
|      | Erschließungsbeiträge                 |          |
|      | Baulasten                             |          |
|      | Umweltinformationsgesetz              |          |
|      | Baurecht                              |          |
|      | Denkmalschutz                         |          |
|      | Wohnungsbindung                       |          |
|      | Energieausweis                        |          |
| III. | Bodenwert .....                       | Seite 23 |
| IV.  | Bewertung der baulichen Anlagen ..... | Seite 26 |
|      | 1. Sachwert .....                     | Seite 26 |
|      | 2. Sonstiges .....                    | Seite 30 |
| V.   | Zusammenstellung .....                | Seite 32 |
| VI.  | Verkehrswert .....                    | Seite 32 |



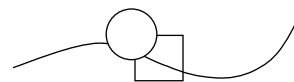
## VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

### I. Rechtliche Grundlagen / Literatur:

Angegebene Gesetzestexte und Fachliteratur in der aktuellen Fassung.

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV und 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

-----  
-----



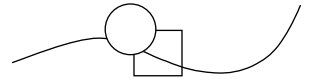
## II. Objektspezifische Grundlagen:

Dem Sachverständigen lagen folgende objektspezifische Unterlagen vor:

- Grundbuchauszug 6233 vom 16.05.2024 09 Seiten
- Grundstückskaufvertrag  
URK.Nr. 1328/2005 vom 08.12.2005 14 Seiten
- Fotodokumentation vom 29.08.2024 26 Seiten **Anlage 01**
- Flurkarte M 1:500 vom 03.06.2024 01 Seite **Anlage 02**
- Auskunft - Erschließungskosten vom 25.06.2024 01 Seite **Anlage 03**
- Auskunft - Baulasten vom 28.06.2024 01 Seite **Anlage 04**
- Auskunft - Altlasten vom 19.06.2024 04 Seiten **Anlage 05**
- Auskunft - Kanalkataster vom 19.06.2024 01 Seite **Anlage 06**
- Auskunft - Baurecht vom 04.09.2024
- Auskunft - Wohnungsbindung vom 09.07.2024 01 Seite **Anlage 07**
- Auskunft - Zwangsverwaltung  
Übernahmebericht vom 27.06.2024 03 Seiten
- Bauakteneinsicht vom 07.07.2022 92 Seiten **Anlage 08**

### Auszug aus Bauakte

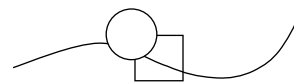
- Bauantragsformulare vom 20.12.2005
- Anschreiben vom 20.12.2005
- Statistikbogen
- Baubeschreibung
- Antrag auf Befreiung Festsetzung offene Bauweise
- Flächen und Rauminhalte gem. DIN 277
- Ermittlung Grund- und Geschossflächenzahl
- Katasterauszug
- Lageplan vom 15.12.2005
- Grundrisse, Schnitt, Ansichten vom 14.12.2005
- Anschreiben vom 02.03.2006
- Erklärung Baumschutzsatzung
- Anschreiben / Antrag bzgl. Vereinigung von Grundstücken
- Berechnungen Haus Nr. 7
- Anschreiben inkl. Nachbarvereinbarung
- Anschreiben vom 31.08.2006
- Ermittlung Grund- und Geschossflächenzahl
- Grundrisse, Schnitt, Ansichten vom 09.02.2007



- Kartenauszug
- Lageplan vom 27.02.2007
- Baugenehmigung vom 01.03.2007
- Abweichungsbescheid
- Befreiungsbescheid
- Teilungsgenehmigung vom 21.03.2007
- Anzeige Baubeginn vom 21.05.2007
- Bilder Rohbauphase
- Aktennotiz vom 12.06.2007
- Statische Berechnung  
inkl. Konstruktionspläne P1a, P2, P3, P4
- Anzeige abschließende Fertigstellung
- Fertigstellungsbescheinigung vom 25.10.2007  
inkl. Bilder

-----

-----



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

1. Erklärung des Gutachtenverfassers:

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

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

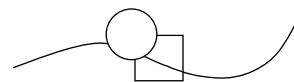
3. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die planungs- und bauordnungsrechtliche Legalität der Gebäude wird vorausgesetzt und nicht kontrolliert, wenn dies nicht anders im Verlaufe des Gutachtens beschrieben oder erwähnt wird.

4. Die Gebäude und Außenanlagen wurden in Kurzform insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen bzw. Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung aus dem Baujahr.

5. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektro, Sanitär etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit vorausgesetzt. Die technischen Angaben wurden überschlägig anhand der vorgelegten Planunterlagen ermittelt.

6. Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der Sachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur



überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – d.h. augenscheinlich – untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

7. Übliche Aufwendungen für eine Einzugsrenovierung werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
8. Die Anlagen dieses Gutachtens dienen ausschließlich der in diesem Gutachten durchgeführten Verkehrswertermittlung. Eine Vervielfältigung – auch auszugsweise – ist auf Grund von Urheberrechten NICHT gestattet. Dies gilt für die Anlagen und das Gutachten.
9. Zubehör im Sinne der §§ 97,98 BGB wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

## Hinweis:

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

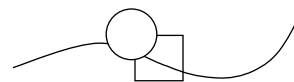
Soweit Wertminderungen z.B. für Bauschäden, Baumängel oder fehlende Genehmigungen pauschal berücksichtigt wurden, wird empfohlen ggfls. vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt wurden.

Um die vermögensmäßige Disposition abzusichern, wird bezüglich der tatsächlichen Kosten die Ermittlung durch detaillierte Leistungsausschreibung und die Einholung von entsprechenden Angeboten empfohlen.

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

-----  
-----



**1.) ALLGEMEINE ANGABEN:**

**I. Auftraggeber:**

Amtsgericht Neuss, Breite Straße 48, 41460 Neuss  
mit Auftragsschreiben vom 16.05.2024

-----

-----

**II. Aufgabenstellung:**

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, den Verkehrswert festzustellen

für **das Grundstück**  
in **41470 Neuss, Horremer Str. 19**  
aufstehend mit einem Reihemittelhaus

Grundbuch: Amtsgericht Neuss  
Grundbuch Rosellen, Blatt 6233, **Lfd. Nr. 1**  
Kataster: Gemarkung Rosellen, Flur 12, Flurstück 1607, Größe 179 qm

und für **das Grundstück**  
in **41470 Neuss, Horremer Str.**  
**Hinweis: Grundstück gelegen an der Hardenbergstr.**

Grundbuch: Amtsgericht Neuss  
Grundbuch Rosellen, Blatt 6233, **Lfd. Nr. 2**  
Kataster: Gemarkung Rosellen, Flur 12, Flurstück 1612, Größe 17 qm

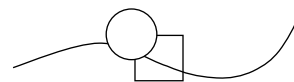
**zum Bewertungsstichtag 29.08.2024**  
**zum Zwecke der Wiederversteigerung**

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 Infos ersichtlich:

Amtsgericht: Neuss, Grundbuch von: Neuss, Blatt: -6233-

#### Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.: 1            Gemarkung: Rosellen, Flur: 12, Flurstück: 1607  
Wirtschaftsart + Lage: Gebäude- und Freifläche, Größe: 179 qm  
Horremer Str. 19

Lfd. Nr.: 2            Gemarkung: Rosellen, Flur: 12, Flurstück: 1612  
Wirtschaftsart + Lage: Gebäude- und Freifläche, Größe: 17 qm  
Horremer Str.

#### Abteilung I:

##### Eigentümer:

Lfd. Nr.: 3    Eigentümer des Grundstücks unter o.g. Lfd. Nr. 1 und 2  
gem. Bestandsverzeichnis ist

-----

#### Abteilung II:

##### Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr.: 1    zu Lasten Bestandsverzeichnis lfd. 1  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot des Betreibens  
einer Tankstelle bis zum 31.12.2035) ...  
Bewilligung vom 08.12.2005, URK.Nr. 1328/05

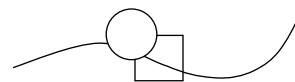
Lfd. Nr.: 4    zu Lasten Bestandsverzeichnis lfd. 1 und 2  
Die Wiederversteigerung ist angeordnet

#### Abteilung III:

##### Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

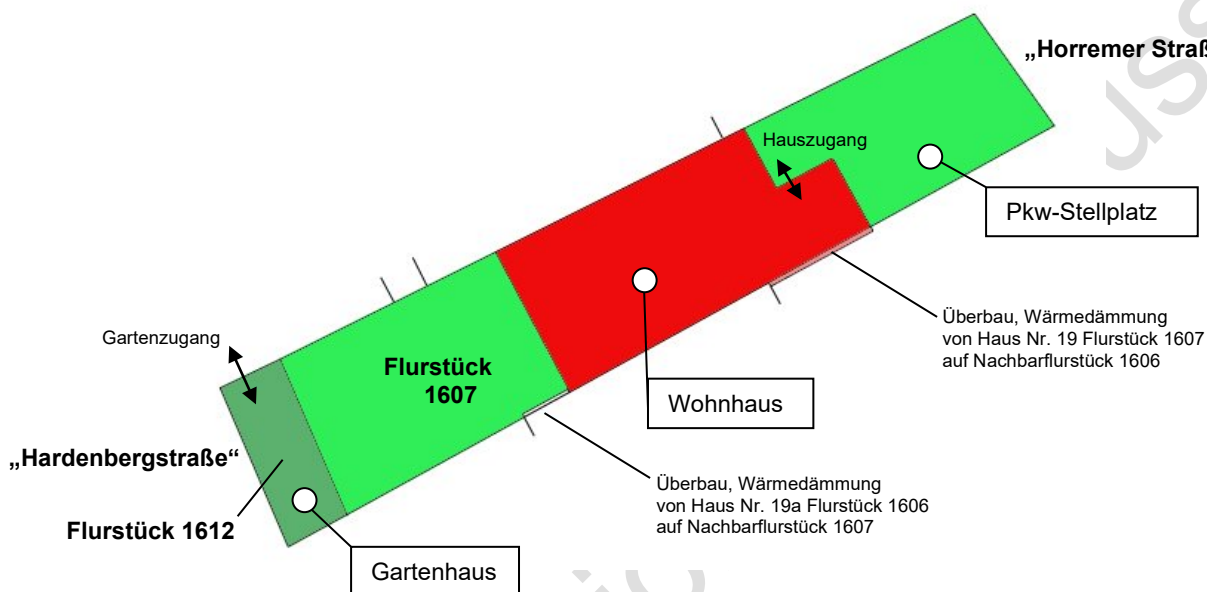
Es sind Grundpfandrechte eingetragen.

-----  
**Anmerkung:** Eintragungen der Abt. II und III bleiben bei der Verkehrs-  
wertermittlung unberücksichtigt, es sei denn, nachfolgend in diesem  
Gutachten werden auftragsbedingt eine oder mehrere Eintragungen bewertet!  
-----



## IV. Beschreibung Grundstück:

Das zu bewertende Grundstück liegt in NRW, Kreis Neuss, Stadt Neuss, Stadtbezirk Rosellen, Statistischer Bezirk 28 Rosellen, Stadtteil Allerheiligen, postalisch Horremer Straße 19.



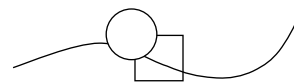
Übersichtssystems-skizze ohne Maßstab -eingenordet-

## **MAKROLAGE :**

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

### Stadt Neuss:

Neuss ist die größte Stadt des Rhein-Kreises Neuss. In der Landesplanung ist Neuss als Mittelzentrum eingestuft. Die Einwohnerzahl der Stadt Neuss beträgt ca. 155.000. Durch das Stadtgebiet von Neuss führt in nord-südlicher Richtung die A 57 (Köln-Nimwegen), die sich im Westen und Süden der Stadt mit der A 46 (AK Neuss-West und AK Neuss-Süd) kreuzt. Der Hauptbahnhof Neuss liegt sowohl an der Aachen-Düsseldorf-Ruhrorter Bahn als auch an der Strecke Krefeld-Neuss-Köln sowie der Erftbahn (Düsseldorf-Neuss-Grevenbroich-Horrem-Köln-Messe/Deutz). Hier zweigt außerdem die private Regiobahn nach Kaarst ab. Den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedienen zahlreiche Buslinien der Stadtwerke Neuss sowie die Stadtbahn U75 und die Straßenbahnlinien 704 und 709 der Rheinbahn. Neuss ist mit den S-Bahn-Linien S8 (Mönchengladbach-Dortmund), S11 (Düsseldorf-Bergisch Gladbach) und S28 (Kaarst-Mettmann) an das S-Bahn-Netz ange-



schlossen. Die Neusser Wirtschaft wird geprägt von einem Industriehafen, verarbeitendem Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe. Im Hafen dominieren Ölmühlen, Massengut- und Containerumschlag. Seit 2003 werden die Häfen Neuss und Düsseldorf von einer gemeinsamen Gesellschaft mit Sitz in Neuss verwaltet. Außer im Hafen gibt es größere Gewerbegebiete im nahen Hammfeld sowie im Süden der Stadt. In der Neusser Wirtschaft spielen Eisen-, Aluminium- und Papierverarbeitung eine große Rolle. Auch die Lebensmittelindustrie ist hier vertreten.

## Stadtteil Allerheiligen:

Allerheiligen liegt rund 10 km südöstlich der Neusser Innenstadt und verfügt über einen S-Bahn-Anschluss an der Strecke Düsseldorf-Neuss-Dormagen-Köln-Bergisch Gladbach. Unweit des Stadtteils befindet sich das Autobahndreieck Neuss-Süd (A 57/A 46). Allerheiligen grenzt an mehrere Neusser Stadtteile: Im Westen an Rosellerheide und Rosellen, im Norden an Norf, im Nordosten an Elvekum sowie im Osten an Uedesheim. Im Süden grenzt Neuss-Allerheiligen an Dormagen-Nievenheim.

Im Jahr 2015 hat im Stadtteil eine Grundschule ihren Lernbetrieb aufgenommen. Weiterführende Schulen befinden sich unter anderem im angrenzenden Stadtteil Neuss-Norf.

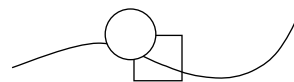
Allerheiligen verfügt unter anderem über ein Nahversorgungszentrum mit zwei Supermärkten, einer Apotheke, einem Schreibwarenladen (Post), einer Reinigung, einem Eiscafé, einer Pizzeria und einem Restaurant mit Biergarten.

## **MIKROLAGE:**

Die beiden zu bewertenden Flurstücke 1607 und 1612 befinden sich mittig im Stadtteil Allerheiligen in unmittelbarer Nähe zu Lebensmitteldiscountern, Apotheke, Post etc. Der Wohnstandort wird geprägt von ländlicher Ein- und Zweifamilienhausbebauung und Geschosswohnungsbau.

Das Flurstück 1607 befindet sich westlich der Horremer Straße, ehemalige Neusser Landstraße. Die ehemalige Landstraße, Hauptdurchgangsstraße von Allerheiligen, ist straßenbautechnisch herabgestuft als innerörtliche Erschließungsstraße.

Das Flurstück 1612, rückwärtig angrenzend an Flurstück 1607 gelegen, befindet sich östlich der Hardenbergstraße, eine Parallelstraße der Horremer Straße. Diese Hardenbergstraße ist eine innerörtliche Wohnanliegerstraße.



## Anliegerstraße „Horremer Straße“:

Die zweispurige innerörtliche Erschließungsstraße ist asphaltiert, beidseitig mit je einem Gehweg, sowie einseitig mit Straßenbeleuchtung ausgestattet. Im Bereich des Flurstücks 1607 befindet sich ca. 15 m nördlich eine T-Kreuzung mit Ampelanlage. Es ist somit anfährender und abbremsender Verkehr vorhanden. Zudem ist ca. 75 m südlich des Flurstücks 1607 die Horremer Straße baulich als einspurige Straße verengt und verkehrsberuhigt.

Die Erschließungsmedien Kanalisation (Mischsystem), Fernwärme, Strom, Wasser, Telefon befinden sich in der Straße. Im Bereich der Wohnhäuser Horremer Straße 19 bis 23a ist der öffentliche Flächenbereich (Gehweg) breiter gepflastert, damit eine Zu- und Abfahrtsmöglichkeit der angrenzenden Häuser zur Horremer Straße möglich ist, da diese Grundstücke insgesamt zwischen zwei T-Kreuzungen liegen.

## Anliegerstraße „Hardenbergstraße“:

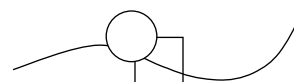
Die zweispurige innerörtliche Wohnanliegerstraße ist asphaltiert, beidseitig mit je einem Gehweg, sowie einseitig mit Straßenbeleuchtung ausgestattet. Die für eine Erschließung erforderlichen Medien befinden sich in der Straße.

## Flurstück 1607:

Das Flurstück 1607, mit 179 qm Flächeninhalt, befindet sich westlich der öffentlichen Erschließungsfläche „Horremer Straße“ und hat somit auch eine West-Ausrichtung. Das Flurstück ist trapezförmig windschief geschnitten. Die Abmessungen des Flurstücks 1607 betragen, gemessen in timonline, ca. 5,50 m Straßenbreite, ca. 6,30 m Gartenbreite und ca. 30,35 m mittlere Tiefe. Die Topografie des Flurstücks kann grundsätzlich als eben bezeichnet werden. Straßenseitig links grenzen vergleichbare Reihenhaushausgrundstücke an, straßenseitig rechts befindet sich ein größeres Eckgrundstück.

Das Flurstück 1607 ist bebaut mit einem straßenseitig links und rechts grenzständigen Wohnhaus (Reihenmittelhaus). Straßenseitig vor dem Wohnhaus befindet sich ein Pkw-Stellplatz. Das Wohnhaus ist in der Flurkarte dargestellt und somit augenscheinlich eingemessen.

**Hinweis:** An der straßenseitig linken Grundstücksgrenze sind zwei Überbauten vorhanden. Die Wärmedämmung inkl. Putz (gesamte Dicke ca. 15 cm) der beiden Reihenhäuser, Flurstück 1607 und 1606, befindet sich an der gemeinsamen Grenze mit jeweils unterschiedlicher Länge jeweils auf dem



Nachbarflurstück. So hat der Überbau von Wohnhaus Horremer Straße Nr. 19 auf dem Nachbarflurstück 1606 die ca. Abmessungen 15 cm Tiefe und 5,50 m Länge. Der Überbau des Wohnhauses Horremer Straße 19a auf dem Flurstück 1607 hat die ca. Abmessungen 15 cm Tiefe und 2 m Länge.

**Hinweis:** Die Regenrinne und der Dachüberstand rückwärtig des Nachbargebäudes Haus Nr. 36, Flurstück 496, befindet sich auf dem Flurstück 1607. Das an diese Regenrinne angeschlossene Fallrohr befindet sich ordnungsgemäß auf dem Flurstück 496. Bzgl. Regenrinne und Dachüberstand ist ein Überbau von Flurstück 496 auf Flurstück 1607 vorhanden.

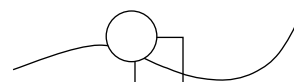
## Flurstück 1612:

Das Flurstück 1612, mit 17 qm Flächeninhalt, befindet sich östlich der öffentlichen Erschließungsfläche „Hardenbergstraße“ und grenzt rückwärtig an das Flurstück 1607 an. Das Flurstück ist nahezu rechteckig geschnitten. Die Abmessungen des Flurstücks 1612 betragen, gemessen in timonline, ca. 6,60 m Straßenbreite und ca. 2,50 m Tiefe. Die Topografie des Flurstücks kann grundsätzlich als eben bezeichnet werden, befindet sich jedoch ca. 60 cm höher als der angrenzende Gehweg. Die Höhendifferenz wird durch eine betonierte Stützwand aufgefangen. Auf der Stützwand befindet sich ein Stabmattenzaun. An der nördlichen Kopfseite des Flurstücks ist eine Gartenpforte mit ca. 3 Stufen vorhanden, die einen Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Flurstück 1612 ermöglichen. Das Flurstück 1612 befindet sich in einer Reihe mit vergleichbar geschnittenen Flurstücken, welche sich alle entlang des Gehweges der Hardenbergstraße und rückwärtig der Wohnhausgrundstücke anliegend der Horremer Straße befinden. Das Flurstück 1612 und das Nachbarflurstück 1613 sind jedoch als einzige dieser Flurstücke straßenseitig eingezäunt und jeweils als Gartenfläche mit den jeweils angrenzenden Wohnhausgrundstücken 1607 bzw. 1606 zusammen genutzt. Das Flurstück 1612 ist mit einem Holzgartenhaus bebaut, welches gem. Luftbilddarstellung in timonline auch tlw. auf dem Nachbarflurstück 1607 aufsteht. Das Gartenhaus ist nicht in der Flurkarte dargestellt und somit nicht eingemessen.

**Hinweis:** Flurstück 1607 und 1612 bilden in der Örtlichkeit ein zusammenhängend angelegtes und genutztes Grundstück.

## Nutzung:

Das Flurstück 1607 und das Flurstück 1612 inkl. den aufstehenden Gebäuden werden zum Wertermittlungsstichtag nicht genutzt bzw. bewohnt. Etwaige Mietverträge konnte der Gutachter nicht recherchieren.



Zwangsverwaltung:

Das Objekt Horremer Straße 19, 41470 Neuss steht unter Zwangsverwaltung.  
Diese wird ausgeführt von:

-----  
----- hat zum Wertermittlungstichtag die Schlüsselgewalt über  
das Objekt.

Sonstiges:

Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Beide Flurstücke 1607 und 1612  
waren Bestandteil einer als ehemalige Tankstelle genutzten Fläche  
(Altstandort Ne-1444,00, Erhebungsstufe I, siehe auch Altlastenauskunft  
u.a. als Anlage diesem Gutachten beigelegt).

Gewerbliche Immissionen waren im Ortstermin nicht erkennbar. Es sind bzgl.  
des Flurstücks 1607 straßenseitig Verkehrsimmissionen auf Grund der Lage  
zwischen zwei T-Kreuzungen (eine mit Ampelanlage) vorhanden.

**Hinweis:** Auf Grund einer Information seitens des im Jahre 2022 ehemaligen  
Eigentümers, das Flurstück 1607 betreffend, welches vor Ort das Tiefbauamt  
eine veränderte Zufahrtsmöglichkeit u.a. für die Objekte „Horremer Str. 19  
bis 23a“ untersucht bzw. geprüft habe, hat der Gutachter bei der Stadt  
Neuss recherchiert und die Auskunft erhalten, dass diesbzgl. z.Zt. keine  
Planungen bzw. Überlegungen vorhanden sind.

**Hinweis:** Der Gutachter erhielt von der Stadt Neuss jedoch das Flurstück  
1612 betreffend folgende Informationen, die nach Recherchen des Gutachters  
zum Wertermittlungstichtag gültig sind:

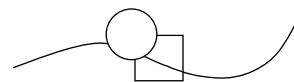
Mail vom 26.07.2022, -----,  
Abt.: Liegenschaften und Vermessung Neuss (LVN)

Zitatanfang

... das Flurstück 1612 ist im Bebauungsplan 2 Rosellen als öffentliche Verkehrsfläche  
ausgewiesen. Eine Umsetzung der Bebauungsplanausweisung ist vorgesehen, konnte aber bisher  
aufgrund fehlenden Grunderwerbs nicht erfolgen. Bei einzelnen Eigentümern bestand keine  
Bereitschaft, die erforderliche Fläche abzutreten. Bei einer Veräußerung des Grundstücks  
Horremer Str. 19 ist davon auszugehen, dass die Stadt Neuss das ihr zustehenden  
Vorkaufsrecht gemäß §§ 24 u. ff BauGB für das Flurstück 1612 ausüben wird. Das trifft auch  
für die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft zu.

...

Zitatende



Mail vom 04.08.2022, -----  
Abt.: Tiefbaumanagement Neuss

**Zitatanfang**

... bezüglich Ihrer Anfrage kann ich Ihnen mitteilen, dass sich das Grundstück Gemarkung Rosellen, Flur 12, Flurstück 1612 (ca. 17 m<sup>2</sup>) vollständig im Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 Rosellen befindet und als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist. Im Falle eines Grundstücksverkaufs würde der Notar im Rahmen einer Vorkaufsrechtsprüfung die Stadt Neuss fragen, ob von einem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht wird. In diesem konkreten Fall könnte die Stadt grundsätzlich von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen, weil die Fläche im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist. Eine verbindliche Auskunft, ob ein Vorkaufsrecht ausgeübt würde, kann nicht vorab erteilt werden. Bei der Prüfung und Entscheidung sind verschiedene Ämter der Stadtverwaltung zu beteiligen. Eine verbindliche Auskunft zur Ausübung des Vorkaufsrechtes oder dem Verzicht darauf, kann erst bei Vorliegen der Anfrage des Notars erteilt werden. Ich weise darauf hin, dass der überwiegende Teil der sich dem Flurstück 1612 anschließenden Grundstücke entlang der Hardenbergstraße bereits in städtischem Eigentum befinden.

...

**Zitende**

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

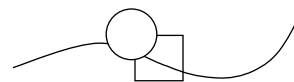
**V. Beschreibung Gebäude:**

**Flurstück 1607 = Wohnhaus u.a.:**

Nachfolgende Unterlagen konnte der Gutachter recherchieren:

- 01.03.2007 Baugenehmigung AZ.: BG-2403-0/2005  
Einfamilienwohnhaus mit Stellplatz
- 01.03.2007 Abweichungsbescheid  
Nichteinhaltung Abstandsflächen auf eigenem Grundstück
- 01.03.2007 Befreiungsbescheid  
Abweichende Bauweise (g statt o)  
und Baugrenzenüberschreitung durch Wohnhaus und Stellplatz
- 21.03.2007 Teilungsgenehmigung
- 25.10.2007 Fertigstellungsbescheinigung

Das traufständig zur Erschließungsstraße stehende straßenseitig links, und rechts grenzständige nicht unterkellerte Wohnhaus, mit einer Wohneinheit, hat ein Erdgeschoss, Obergeschoß und ein Dachgeschoß. Der über dem Dachgeschoß befindliche Spitzboden ist über eine Einschubtreppe erreichbar. Gartenseitig ist eine Schleppdachgaube (geschosshoch) vorhanden.



Das Wohnhaus wurde mit Baugenehmigung vom 01.03.2007 legitimiert und im Jahre 2007 fertig erstellt.

Das Wohnhaus hat die Abmessungen, gem. Darstellung in den Baugenehmigungsplänen ca. 5,75 m straßenseitige bzw. 6,13 m gartenseitige Breite. Die Gebäudetiefe beträgt ca. 9,73 m bzw. ca. 13,15 m.

Die Bruttogrundflächen im EG, OG, DG betragen gem. Sachwertrichtlinie demnach:

$$\begin{aligned} \text{EG} &= (5,75 \text{ m} + 6,13 \text{ m}) * 0,5 * 13,15 \text{ m} \\ &\quad - 2,71 \text{ m} * 3,43 \text{ m} \\ &\quad + 5,50 \text{ m} * 0,15 \text{ m} \\ &= \text{ca. } 69,64 \text{ qm} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{OG} &= (5,75 \text{ m} + 6,13 \text{ m}) * 0,5 * 13,15 \text{ m} \\ &\quad - 2,71 \text{ m} * 3,43 \text{ m} \\ &\quad + 5,50 \text{ m} * 0,15 \text{ m} \\ &= \text{ca. } 69,64 \text{ qm} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{DG} &= (5,60 \text{ m} + 6,13 \text{ m}) * 0,5 * 11,50 \text{ m} \\ &\quad + 2,00 \text{ m} * 0,15 \text{ m} \\ &= \text{ca. } 67,75 \text{ qm} \end{aligned}$$

-----  
Summe EG, OG, DG ca. 207,03 qm

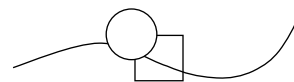
Die BGF im EG, OG und DG beträgt gem. Sachwertrichtlinie gerundet ca. 207 qm.

Nachfolgend werden die Räume des Wohnhauses gem. Plandarstellung, Bestandteil der Baugenehmigung inkl. der in den Planunterlagen darin dargestellten Raumgrößen aufgelistet:

| Erdgeschoss     |                 | Obergeschoss            |                | Dachgeschoss            |                 |
|-----------------|-----------------|-------------------------|----------------|-------------------------|-----------------|
| HZG/HA          | 4,62 qm         | HWR                     | 9,72 qm        | Zimmer (strassenseitig) | 11,79 qm        |
| WF              | 2,52 qm         | Zimmer (strassenseitig) | 13,89 qm       | Flur                    | 4,53 qm         |
| WC              | 1,89 qm         | Bad                     | 5,77 qm        | Zimmer (gartenseitig)   | 21,64 qm        |
| Flur            | 6,9 qm          | Flur                    | 6,3 qm         |                         |                 |
| Kochen          | 9,59 qm         | Zimmer (gartenseitig)   | 19,92 qm       |                         |                 |
| AR              | 0,95 qm         |                         |                |                         |                 |
| Wohnen          | 30,31 qm        |                         |                |                         |                 |
| <b>Summe EG</b> | <b>56,78 qm</b> | <b>Summe OG</b>         | <b>55,6 qm</b> | <b>Summe DG</b>         | <b>37,96 qm</b> |

Insgesamt sind gerundet ca. 150 qm Wohn-Nutz-Fläche gem. vorgenannter Darstellung vorhanden. Es wurde kein Aufmass erstellt. In der Örtlichkeit sind gegenüber der Baugenehmigung Abweichungen vorhanden, so dass die vorgenannte Wohnfläche in der Örtlichkeit abweicht.





Folgende Abweichungen zwischen Baugenehmigung und Örtlichkeit sind u.a. vorhanden:

| Erdgeschoss                  | Baugenehmigung                                                                           | Örtlichkeit                                                                                                                                                                |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AR                           | Abstellraum von der Längsseite der Treppe zugänglich                                     | Abstellraum von der Kopfseite der Treppe zugänglich                                                                                                                        |
| Flur / Küche + Flur / Wohnen | Trennwand von Flur / Kochen und Flur / Wohnen vorhanden                                  | Trennwand Flur / Kochen und Flur / Wohnen nicht vorhanden                                                                                                                  |
|                              |                                                                                          | Flur / Kochen und Wohnen inkl. Treppe EG-OG bilden einen Raum                                                                                                              |
| Treppe EG - OG               | Treppe EG - OG ohne seitliche Abmauerung im EG                                           | Treppe EG - OG mit seitlicher Abmauerung im EG                                                                                                                             |
| <b>Obergeschoss</b>          |                                                                                          |                                                                                                                                                                            |
| HWR / Bad                    | HWR strassenseitig und Bad innenliegend                                                  | HWR und Bad sind getauscht, somit Bad strassenseitig mit Fenster und HWR innenliegend anstelle des Bad                                                                     |
| Flur                         | Flur ohne Abstellraum                                                                    | Flur hat an der Kopfseite der Treppe gartenseitig ein Abstellraum                                                                                                          |
| Zimmer gartenseitig          | 5 Fenster mit Absturzicherung dargestellt                                                | 2 zweifügelige Fenster mit Brüstung vorhanden                                                                                                                              |
| <b>Dachgeschoss</b>          |                                                                                          |                                                                                                                                                                            |
| Zimmer gartenseitig          | Zimmer gartenseitig mit gerader Wand zum Zimmer strassenseitig                           | im Zimmer gartenseitig Einschubtreppe zum Spitzboden<br>Trennwand Zimmer garten- und straßenseitig nicht gerade sondern abgewinkelt verlaufend (Nische wg. Einschubtreppe) |
| Gaube gartenseitig           | Gaube mit ca. 80 cm Traufabstand und Schleppdach                                         | Gaube fast mit Aussenwand OG bündig und Schleppdach schliesst oben an den First an, grössere Ausführung der Gaube                                                          |
|                              | Gaube hat drei Fenster                                                                   | Gaube hat zwei Fenster                                                                                                                                                     |
| Dachfläche                   | Pultdach genehmigt                                                                       | Satteldach ausgeführt, geänderte Dachneigungen (35 + 40 Grad) in den statischen Unterlagen dargestellt                                                                     |
| Spitzboden                   | kein Spitzboden dargestellt und genehmigt, Dachgeschoss bis zum First des Pultdach offen | Spitzbodenebene eingezogen mit Einschubtreppe in den statischen Unterlagen dargestellt B1B2:D29                                                                            |

**Hinweis:** Der Gutachter legt die Wohnfläche gem. Baugenehmigung zu Grunde.

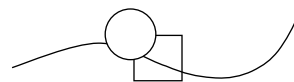
Die nachfolgende Baubeschreibung basiert auf den Informationen der Außen- und Innenbesichtigung im Ortstermin und den vorliegenden Unterlagen.

## Gebäudeart

- nicht unterkellertes Reihenmittelhaus mit einem Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, sowie Spitzboden
- Bauweise massiv, Baujahr 2007

## Fundament / Geschoßdecken:

- Stahlbetonfundamente und -bodenplatte
- Decke über EG und OG Stahlbetondecke
- Decke über EG mit Stahlbetonüberzug (geschoss hohe Wandausbildung Flur – HWR zu Zimmer gartenseitig)
- Decke über DG Holzbalkenlage



## Geschossaußenwände / Geschossinnenwände:

- Außen Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem
- Innen Mauerwerk und leichte Trennwandausführung

## Dach:

- Traufständiges Satteldach, zimmermannsmäßige Dachkonstruktion, Mittelpfetten als Stahlträger ausgebildet, Zwischensparrendämmung, Betonziegeleindeckung, Zinkrinnen und -fallrohre
- Straßenseitig Dachflächenfenster
- Gartenseitig Schleppdachgaube geschosshoch, zimmermannsmäßige Konstruktion, Gaubenwangen mit Kunstschiefer bekleidet

## Fenster / Innentüren:

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektrisch bedienbare Rollläden im EG und OG, manuell bedienbare Rollläden im DG
- Alufensterbänke außen
- Dachflächenfenster (Holz) mit innenliegender Jalousie
- furnierte Holzinntüren (Zargen / Blätter)

## Treppen:

- EG – OG Stahlbetontreppenlauf mit Naturstein belegt, Stahlhandlauf gestrichen
- OG – DG Stahlbetontreppenlauf, Trittstufen aus Holz, Stahlgeländer gestrichen
- DG – SP Einschubtreppe

## Haustechnik:

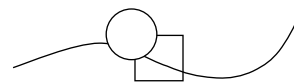
- Fernwärmeheizung
- Fußbodenheizung im EG und OG
- Heizkörper im DG
- Zentrale Warmwasserbereitung 280 Liter Warmwasserstandspeicher
- TV über Sat-Schüssel
- Tel.- und TV-Anschluss in nahezu jedem Aufenthaltsraum

## Spitzboden:

- Dachuntersichten und Firstbereich mit Gipskartonplatten bekleidet, Stöße und Schrauben verspachtelt
- Giebelwände verputzt bzw. gespachtelt
- Holzbohlen auf Holzbalkenlage

## Dachgeschoss:

- Wände, Decken, Dachuntersichten tapeziert bzw. gestrichen, Einbaustrahler in der Decke, Parkett



## Obergeschoss:

- Wände, Decken-, Dachuntersichten tapeziert bzw. gestrichen, Einbaustrahler in der Dachuntersicht Bad
- Parkett, Bodenfliesen im Abstell- und Hauswirtschaftsraum  
Natursteinboden im Bad, Wandfliesen im Bad
- Bad mit Eckwanne, WC, Bidet, Waschtisch, Handtuchheizkörper

## Erdgeschoss:

- Wände, Deckenuntersichten tapeziert bzw. gestrichen,
- Natursteinboden, Bodenfliesen im Hausanschlussraum und Abstellraum unter der Treppe, Wandfliesen im WC
- WC mit Waschbecken und WC

## Gartenanlage / Grundstücksfläche:

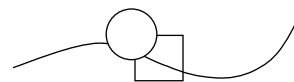
- straßenseitige Grundstücksfläche ist mit Betonsteinpflaster komplett belegt, Revisionsschacht der Mischwasserentwässerung eingearbeitet, sichtbar und zugänglich
- gartenseitig Terrasse über gesamte Hausbreite plattiert und an der freien Längsseite mit Mauerwerkspfeilern und Rundrohr vom Rasen abgetrennt, Markise an der Wohnhausrückfront über der Terrasse, befestigter Weg von Terrasse zum Gartenhaus, Flurstück 1612, und Gartenpforte, Flurstück 1612
- rückwärtige Grundstücksfreifläche Flurstück 1607 mit Rasen belegt und seitlicher Randbepflanzung, offener Übergang zu Flurstück 1612

## Standard der Baustoffe / baulicher Zustand:

Das Wohnhaus macht einen ordentlichen Eindruck, jedoch auf Grund des Leerstandes zeigt es entsprechende Spuren. Die Konstruktion und Materialien entsprechen dem Baujahr. Die Ausstattung ist als gut in den Bädern und bzgl. der Bodenbeläge für solch einen Gebäudetyp als gehoben zu bezeichnen. An der straßenseitigen Außenwand, Bereich Küche, zeigen sich außen im Sockel Risse im Putz. Dies bedingt durch eine fehlende DIN-gerechte Sockelausbildung. Der Sockel des Wärmedämmverbundsystem ist insgesamt nachzuarbeiten. Zudem ist straßenseitig links im Pflasterbereich eine kreisförmige Absenkung vorhanden. Gem. Auskunft seitens des im Jahre 2022 ehemaligen Eigentümers im 2. Ortstermin handelt es sich um eine Ratte die diese Absenkung verursacht. Es fallen Maler- und Tapezierarbeiten an, sowie eine grundlegende Reinigung der Pflasterfläche und Grundpflege der Garten und Terrassenfläche.

## **Flurstück 1612 = Gartenhaus:**

Auf dem Flurstück 1612 befindet sich ein Holzgartenhaus mit Satteldach, welches bauarttypisch mit einem Holzrahmen aufgestellt ist. Gartenseitig



ist eine Regenrinne an der Dachfläche befestigt, straßenseitig ist keine Regenrinne vorhanden. Gem. Luftbilddarstellung befindet sich das Gartenhaus tlw. auf dem Flurstück 1607.

## **2.) BEWERTUNG:**

### **I. Ortstermin:**

Ein erster Ortstermin wurde durchgeführt am 10.07.2024. Alle Verfahrensbeteiligten wurden rechtzeitig schriftlich über den Ortstermin informiert und geladen. Teilnehmer waren:

- -----, ehemaliger Miteigentümer
- Herr Jens Rökendt sen., Gutachter, Gutachterbüro Rökendt

Es wurden das Wohnhaus und das Gartenhaus von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die Grundstücksfreifläche wurde in Augenschein genommen.

Ein zweiter Ortstermin wurde durchgeführt am 29.08.2024. Alle Verfahrensbeteiligten wurden rechtzeitig schriftlich über den Ortstermin informiert und geladen. Teilnehmer waren:

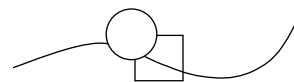
- -----, ehemaliger Miteigentümer
- -----, vertritt -----
- -----, Sohn -----
- -----, i.Vertr. -----
- Herr Jens Rökendt sen., Gutachter, Gutachterbüro Rökendt

Es wurden das Wohnhaus von außen und innen besichtigt. Das Gartenhaus wurde von außen besichtigt und die Grundstücksfreifläche wurde in Augenschein genommen.

### **II. Bewertungsgrundlagen:**

#### **Erschließungsbeiträge:**

Gem. Erschließungskostenbescheinigung sind zum Wertermittlungstichtag für die Flurstücke 1607 und 1612 keine Erschließungsbeiträge zu zahlen. Die



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

#### Baulasten

Gem. erhaltener Auskunft existieren keine Baulasten zu Lasten der beiden zu bewertenden Flurstücke 1607 und 1612. Es wird auf den Originaltext der Bescheinigung verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

#### Umweltinformationsgesetz:

Gem. erhaltener Auskunft ist das Flurstück 1607 und 1612 Bestandteil eines Altstandortes Ne-1444,00. Es handelt sich um ein ehemaliges Tankstellengelände. Gem. Auskunft, als Anlage diesem Gutachten beigelegt, ist der Altstandort im Jahre 2003 begangen und mittels Rammkernsondierungen untersucht worden. Folgende Ergebnisse sind in der Auskunft dargestellt:

#### Zitatanfang

...

*Auf Grund der Analyseergebnisse liegt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden vor. Eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser ist auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse nicht gegeben. Eine Gefährdung für den Menschen ist auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse nicht zu besorgen. Weiterführende Maßnahmen und Empfehlungen: Weiterführende Maßnahmen sind auf Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.*

...

#### Zitatende

Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen,

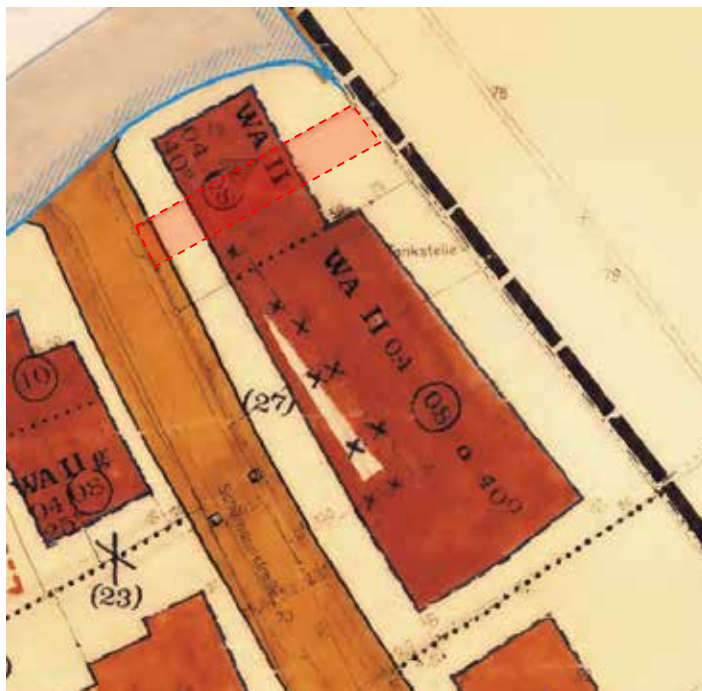
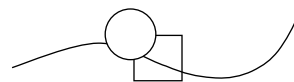
#### Baurecht:

Die beiden zu bewertende Flurstücke 1607 und 1612 sind im Flächennutzungsplan der Stadt Neuss als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Für das zu bewertenden Flurstücke 1607 und 1612 existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan Allerheiligen, Plan Nr. 002\_\_RO\_\_01, Rechtskraft seit dem 12.07.1974, zugehörige BauNVO 1970.

Der Bebauungsplan ist einsehbar im Internet unter dem Link:

<https://maps.rhein-kreis-neuss.de/rknportale/geoportal/>



Auszug aus dem Bebauungsplan

Es gelten u.a. folgende Festsetzungen:

Flurstück 1607:

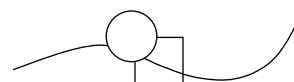
- Überbaubare Fläche festgesetzt
- WA allgemeines Wohngebiet
- II zwei Vollgeschosse zulässig
- 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl
- 0,8 max. zulässige Geschossflächenzahl
- 40 Grad Dachneigung

Flurstück 1612:

- Öffentliche Verkehrsfläche

Die zugehörigen textlichen Festsetzungen sind zu beachten.

Zudem sind die beiden Flurstücke Bestandteil des Bebauungsplanes Neuss Allerheiligen Sanierungsgebiet, Rechtskraft seit dem 21.02.2003. Einsehbar unter <https://maps.rhein-kreis-neuss.de/rknportale/geoportal/>



## Denkmalschutz:

Die auf dem Flurstück 1607 und 1612 aufstehenden Gebäudebereiche unterliegen nicht dem Denkmalschutz.

## Wohnungsbindung:

Gem. Auskunft unterliegt das Objekt 41470 Neuss Horremer Straße 19, Flur 12, Flurstücke 1607, 1612 nicht der Wohnungsbindung gem. Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

## Energieausweis:

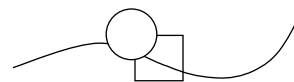
Ein Energieausweis liegt dem Gutachter nicht vor.

-----  
-----

## III. Bodenwert

Der Wert des Bodens ist abhängig von der tatsächlichen bzw. möglichen Nutzungsart, der Größe und des Preises. Ein Grundstück kann zu Teilen unterschiedlich genutzt sein. Quadratmeterpreise werden in der Regel aus vergleichbaren Verkäufen der jüngeren Vergangenheit ermittelt; diese liegen als Bodenrichtwerte von den Kommunen veröffentlicht vor. Für die zu begutachtenden Grundstücke ist gemäß der bestehenden Richtlinie 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 inkl. Anwendungshinweis gem. Auskunft des Gutachterausschusses:

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| <b>Gemeinde</b>       | Neuss    |
| <b>Postleitzahl</b>   | 41470    |
| <b>Gemarkungsname</b> | Rosellen |
| <b>Ortsteil</b>       | Rosellen |



|                                      |                                                 |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Bodenrichtwertnummer</b>          | 128009                                          |
| <b>Bodenrichtwert</b>                | <b>540 €/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>                   | Wohnbaufläche                                   |
| <b>Geschosszahl</b>                  | I-II                                            |
| <b>Tiefe</b>                         | 35 m                                            |
| <b>Anwendungshinweise</b>            | <a href="#">Örtliche Fachinformationen</a>      |

Der Bodenrichtwert von 500 €/qm wird jeweils für die beiden Flurstücke wie folgt gewichtet:

## Flurstück 1607:

### Grundstückstiefe:

Das Bewertungsgrundstück ist mit im Mittel ca. 30,35 m Tiefe kleiner als das Bodenrichtwertgrundstück mit 35 m. Gem. u.g. Umrechnungstabelle wird der gerundete Faktor 1,03 angesetzt.

| Grundstückstiefe in m | Bodenrichtwerttiefe in m |      |      |
|-----------------------|--------------------------|------|------|
|                       | 30                       | 35   | 40   |
| bis 22                | 1,04                     | 1,07 | 1,11 |
| 25                    | 1,03                     | 1,06 | 1,10 |
| 30                    | 1,00                     | 1,03 | 1,07 |
| 35                    | 0,97                     | 1,00 | 1,04 |
| 40                    | 0,93                     | 0,96 | 1,00 |
| 45                    | 0,89                     | 0,92 | 0,96 |
| 50                    | 0,85                     | 0,87 | 0,91 |
| 55                    | 0,81                     | 0,83 | 0,86 |

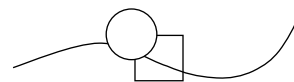
Weitere Punkte sind bzgl. der Bodenwertermittlung und der Basis Bodenrichtwert nicht zu berücksichtigen.

### Flurstück 1607 Bodenwert:

Daraus folgt ein Bodenwert für das Flurstück 1607 von:

$$540 \text{ €/qm} \cdot 1,03 = \text{gerundet ca. } 556 \text{ €/qm} \cdot 179 \text{ qm} = \underline{\underline{99.524 \text{ €}}}$$





## Flurstück 1612:

### Grundstücksgröße / Nutzungsmöglichkeit:

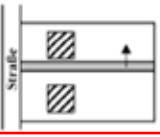
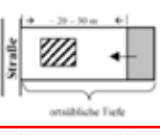
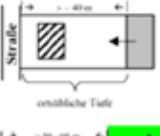
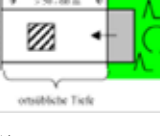
Das Bewertungsgrundstück ist 17 qm groß und ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Das Flurstück wird in der Örtlichkeit als Gartenland mit dem Flurstück 1607 genutzt. Der Gutachter bewertet diese Fläche vergleichbar einer arrondierten Grünfläche (ebenfalls nicht eigenständig bebaubar und rückwärtig an einem Hauptflurstück liegend (vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 Stadt Neuss S. 34 f)).

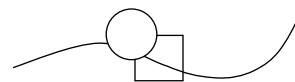
#### 4.3.1 Arrondierungsflächen

Arrondierungsflächen sind nicht selbständig bebaubare Teilflächen, die zur Abrundung eines Grundstückszuschnitts hinzuverworben werden. Diese Flächen können zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. Der Kreis der Erwerber beschränkt sich in der Regel auf einen bestimmten Personenkreis (Nachbarn).

Der Gutachterausschuss hat Kaufpreise aus den Jahren 2012 bis 2023 für Arrondierungsflächen ausgewertet und diese ins Verhältnis zum maßgebenden Bodenrichtwert gesetzt. Bei der Auswertung wurde nach den folgenden Typen differenziert:

- Typ A Arrondierung aus einer seitlich gelegenen Baulandfläche
- Typ B Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland (ortsübliche Tiefe)
- Typ C Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- oder Hinterland
- Typ D Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen

| Arrondierungstyp                                                                          | N   | Anteil am BRW in % |     |      |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------|-----|------|-----|
|                                                                                           |     | Mittel             | Min | Max  | s   |
| Typ A  | 43  | 82                 | 39  | 125  | 24  |
| Typ B  | 12  | 49                 | 46  | 54   | 3   |
| Typ C  | 30  | 29                 | 17  | 42   | 7   |
| Typ D  | (4) | (8)                | (4) | (13) | (4) |



Der Gutachter legt den Typ B zugrunde. Es werden somit 49 % (Faktor 0,49) des Bodenrichtwertes als Mittelwert angesetzt.

## Flurstück 1612 Bodenwert:

Daraus folgt ein Bodenwert für das Flurstück 1612 von:

$$540 \text{ €/qm} * 0,49 = \text{gerundet ca. } 265 \text{ €/qm} * 17 \text{ qm} = \underline{\underline{4.505 \text{ €}}}$$

## IV. BEWERTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

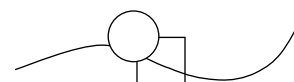
### **1. SACHWERT:**

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

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

Aus diesem Grunde wird der Verkehrswert für das Flurstück 1607 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?" 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.

## Flurstück 1607:

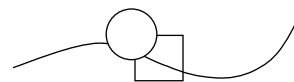
Für das Wohnhaus wird die Bruttogrundfläche von gerundet 207 qm zu Grunde gelegt. Die Baukosten je qm BGF werden für das Wohnhaus zu Grunde gelegt in Anlehnung an die NHK 2010 einschl. 17 % Baunebenkosten mit der Kategorie 3.31 Reihennittelhaus.

| Erd-, Obergeschoss,<br>nicht unterkellert   |  | Dachgeschoss voll ausgebaut |     |     |       |       |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----|-----|-------|-------|
|                                             |                                                                                   | 1                           | 2   | 3   | 4     | 5     |
| Standardstufe                               |                                                                                   |                             |     |     |       |       |
| freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup> | 1.31                                                                              | 720                         | 800 | 920 | 1 105 | 1 385 |
| Doppel- und Reihennendhäuser                | 2.31                                                                              | 675                         | 750 | 865 | 1 040 | 1 300 |
| Reihennittelhäuser                          | 3.31                                                                              | 635                         | 705 | 810 | 975   | 1 215 |

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

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                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                      | Wägungs-<br>anteil |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|                        | 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) | Verblendenmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)                                                                                                                                  | aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard  | 23                 |
| Dach                   | Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung                                                                                                                                      | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)                                                        | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)     | glasierter 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; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen                                                                              | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlgargen               | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzgargen                             | 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                 |



Josef – Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

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

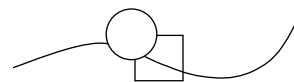
|                                 |                                                                                                                              |                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                    |    |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Deckenkonstruktion und Treppen  | Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz          | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung                              | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz | Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung | Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfälschungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung | 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 Flächendeckors)                          | 9  |
| Heizung                         | Einzelöfen, Schwerkraftheizung                                                                                               | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicherung, Fußbodenheizung (vor ca. 1985) | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel                                                                                   | Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss                                                                                 | Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage                           | 9  |
| Sonstige technische Ausstattung | sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen                                                                                         | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerkasten (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen                                                       | zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse                             | Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem                                                                        | 6  |

| Normalherstellungskosten          | 2010     | Standardstufe |       |       |       |         | Wägungsanteil | Kostenanteil |
|-----------------------------------|----------|---------------|-------|-------|-------|---------|---------------|--------------|
| Wohnhaus                          |          | 1             | 2     | 3     | 4     | 5       |               |              |
| Kostenkennwerte je BGF            | Typ 3,31 | 635 €         | 705 € | 810 € | 975 € | 1.215 € |               |              |
| Außenwände                        |          |               |       | 0,2   | 0,8   |         | 23%           | 217 €        |
| Dächer                            |          |               |       | 1     |       |         | 15%           | 122 €        |
| Außentüren und Fenster            |          |               |       | 0,5   | 0,5   |         | 11%           | 98 €         |
| Innenwände und -türen             |          |               |       | 1     |       |         | 11%           | 89 €         |
| Deckenkonstruktion und Treppen    |          |               |       |       | 1     |         | 11%           | 107 €        |
| Fußböden                          |          |               |       |       | 1     |         | 5%            | 49 €         |
| Sanitäreinrichtungen              |          |               |       | 1     |       |         | 9%            | 73 €         |
| Heizung                           |          |               |       | 0,5   | 0,5   |         | 9%            | 80 €         |
| Sonstige technische Ausstattungen |          |               |       | 0,6   | 0,4   |         | 6%            | 53 €         |
| <b>Summe:</b>                     |          |               |       |       |       |         | <b>100%</b>   | <b>887 €</b> |
| <b>Korrekturwert:</b>             |          |               |       |       |       |         | <b>1,00</b>   | <b>887 €</b> |

Es werden Baukosten gem. vorgenannter Einstufung (vgl. Sachwertrichtlinie) mit 887 €/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:

$$\begin{aligned}
 887 \text{ €/qm} &= 2010 = 89,30\% \text{ Baukostenindex} \\
 &2015 = 100,00\% \\
 1.634 \text{ €/qm} &= 2024 = 164,50\% \text{ Baukostenindex}
 \end{aligned}$$



Das tatsächliche Baujahr wird mit 2007 angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre, gem. ImmoWertV  
Gebäudealter = 17 Jahre (2024 – 2007 = 17 Jahre)  
Restnutzungsdauer = 63 Jahre (80 Jahre – 17 Jahre = 63 Jahre)

Es sind in jüngerer Zeit keine grundlegenden Modernisierungen durchgeführt worden, die eine Verlängerung der theoretische Restnutzungsdauer rechtfertigen würden.

Die lineare Wertminderung wird errechnet basierend auf folgender Formel:

$$\begin{aligned} \text{Wertminderung} &= \text{Gebäudealter} / \text{Gebäudelebensdauer} * 100\% \\ \text{Wertminderung} &= 17 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} * 100\% \\ \text{Wertminderung} &= - 21,25 \% \end{aligned}$$

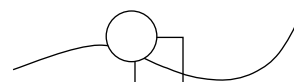
Gebäudewert sonstige Anlagen:

|                                               |                   |          |
|-----------------------------------------------|-------------------|----------|
| • Freifläche                                  | vom Gebäudewert = | 6 %      |
| • Ver- und Entsorgungsanschlüsse pauschaliert | =                 | 3.000 €  |
| • Gaube / Markise                             | =                 | 7.000 €  |
|                                               | -----             |          |
|                                               | Summe =           | 10.000 € |

## Sachwertermittlung:

|                                          |            |         |            |                  |
|------------------------------------------|------------|---------|------------|------------------|
| Gebäude:                                 | BGF in qm: | 207,00  | 1.634,00 € | 338.238 €        |
| <b>Baukosten:</b>                        |            |         |            | <b>338.238 €</b> |
| Wertermittlungsstichtag                  |            | 2024    |            |                  |
| Gebäudealter                             |            | 17      |            |                  |
| lineare Wertminderung                    |            | -21,25% |            | -71.876 €        |
| <b>Gebäudewert:</b>                      |            |         |            | <b>266.362 €</b> |
| <b>Zeitwert sonstige Anlagen:</b>        |            |         |            |                  |
| Außenanlagen                             |            |         | 6%         | 15.982 €         |
| sonstige Anlagen                         |            |         |            | 10.000 €         |
| <b>Summe Zeitwert sonstiger Anlagen:</b> |            |         |            | <b>25.982 €</b>  |
| <b>vorläufiger Gebäudesachwert GBSW</b>  |            |         |            | <b>292.344 €</b> |
| <b>Bodenwert:</b>                        |            |         |            | <b>99.524 €</b>  |
| <b>Sachwert vorläufig:</b>               |            |         |            | <b>391.868 €</b> |

Der Verkehrswert kann nicht allein vom Sachwert abgeleitet werden, sondern das Marktverhalten muss entsprechend mittels Sachwertfaktoren berücksichtigt werden.



Gem. Rücksprache mit dem Gutachterausschuss der Stadt Neuss wird der Sachwertfaktor wie folgt angesetzt:

| Basiswert                       | vorl. Sachwert gerundet 392.000 € | 1,31        |
|---------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| interpoliert                    | 350.000 € = 1,35                  |             |
|                                 | 400.000 € = 1,30                  |             |
| Faktor                          | Einfamilienhaus                   | 1,00        |
| Faktor                          | Wohnlagenklasse 2                 | 0,96        |
| Faktor                          | Ausstattungsstandard gehoben      | 1,14        |
| Faktor                          | Bodenwertanteil 20 % - 50 %       | 1,00        |
|                                 | 99.524 € von 391.868 € = ca. 25 % |             |
| <b>Sachwertfaktor gewichtet</b> |                                   | <b>1,43</b> |

#### Sachwert:

Der Sachwert beträgt:

$$391.868 \text{ €} * 1,43 = 560.371 \text{ €}$$

Es sind dabei die objektspezifischen Merkmale, gem. Baubeschreibung (Bauschäden Sockel WDVS, Pflaster, Grundpflege etc.) zu berücksichtigen. Diese werden vom Gutachter mit pauschaliert 20.000 € angesetzt. Daraus resultiert ein Sachwert von:

$$560.371 \text{ €} - 20.000 \text{ €} = \underline{\underline{540.371 \text{ €}}}$$

## 2. SONSTIGES

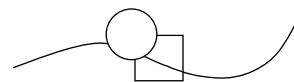
### Flurstück 1612:

Gartenhaus

Auf dem Flurstück 1612 befindet sich ein Holzgartenhaus. Der Gutachter setzt hierfür einen sachverständig geschätzten Wert von 1.500 € an. Da sich augenscheinlich ein Teil des Gartenhauses auf dem Flurstück 1607 befindet wird der Wert aufgeteilt in:

Flurstück 1612 = Gartenhaus anteilig 1.000 €

Flurstück 1612 = Gartenhaus anteilig 500 €



## Flurstück 1607:

### Überbau Dämmung

Es ist ein Überbau bzgl. Dämmung inkl. Putz zum einen von Flurstück 1607 auf dem Nachbarflurstück 1606 und zum anderen von Flurstück 1606 auf dem Flurstück 1607 vorhanden, jeweils in unterschiedlicher Länge und Höhe. Dieser Überbau der Dämmung inkl. Putz ist im Zuge der Planung und Erstellung u.a. der beiden Häuser Nr. 19 und Nr. 19a bewusst und gewollt entstanden. Dieser Überbau ist konstruktionsbedingt bewusst geplant und ausgeführt worden seitens des Erstellers der beiden Häuser. Der Gutachter setzt hierfür keine Wertminderung bzw. Wertsteigerung an. Eine Entschädigung mittels Geldrente wird nicht angesetzt, da beide Überbauten sich gegenseitig bedingen und aufheben, trotz unterschiedlicher Länge und Höhe.

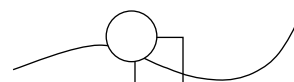
### Überbau Regenrinne / Dachüberstand

Es ist ein Überbau seitens des Flurstücks 496 auf dem Flurstück 1607 mittels eines rückwärtigen Dachüberstandes und Regenrinne vorhanden. Dieser Überbau ist bereits bei Teilung der Flurstücke und bei Erstellung des Wohnhauses Nr. 19 vorhanden gewesen. Der Gutachter setzt hierfür eine pauschalierte Wertminderung in Höhe von 1.000 € an.

### Unterschied Baugenehmigung / Örtlichkeit

Es sind neben Abweichungen bzgl. Grundriss von Baugenehmigung zu Örtlichkeit auch Abweichungen bzgl. der Kubatur (Dachform, -neigung, Gaube) vorhanden. Jedoch liegt eine Fertigstellungsbescheinigung seitens des Bauamtes vor, mit der das örtlich erstellte Wohnhaus als fertig beschrieben wurde und in Benutzung genommen werden darf. Es wurden seitens des Bauamtes gem. Fertigstellungsbescheinigung keine Mängel festgestellt. Der Gutachter setzt hier somit nur eine Wertminderung an, wg. nicht kongruenter Baugenehmigungsunterlagen mit der Örtlichkeit in Höhe von sachverständig geschätzt pauschalierten 2.000 €.

-----  
-----



## V. ZUSAMMENSTELLUNG

Nachfolgende Werte werden auf glatte Euro Beträge gerundet:

### Flurstück 1607:

|                                          |     |           |
|------------------------------------------|-----|-----------|
| Bodenwert                                | =   | 99.524 €  |
| Sachwert                                 | =   | 540.371 € |
| Gartenhaus anteilig                      | =   | 500 €     |
| Überbau Dämmung                          | =   | 0 €       |
| Überbau Regenrinne / Dachüberstand       | = - | 1.000 €   |
| Unterschied Baugenehmigung / Örtlichkeit | = - | 2.000 €   |

### Flurstück 1612:

|                     |   |         |
|---------------------|---|---------|
| Bodenwert           | = | 4.505 € |
| Gartenhaus anteilig | = | 1.000 € |

## VI. VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Ertrags- und Sachwert können nur richtungsweisenden Charakter haben. Somit halte ich die nachfolgenden Verkehrswerte in Anlehnung an den Sachwert bzw. Bodenwert unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände und gerundet auf glatte tausender bzw. hunderter Beträge bei derzeitigem Verkauf für korrekt bemessen

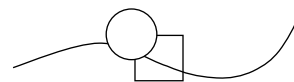
für **das Grundstück**  
in **41470 Neuss, Horremer Str. 19**

aufstehend mit einem Reihenmittelhaus

Grundbuch: Amtsgericht Neuss  
Grundbuch Rosellen, Blatt 6233, **Lfd. Nr. 1**

Kataster: Gemarkung Rosellen, Flur 12, Flurstück 1607,  
Größe 179 qm





|                                          |   |                  |
|------------------------------------------|---|------------------|
| Sachwert                                 | = | 540.371 €        |
| Gartenhaus anteilig                      | = | 500 €            |
| Überbau Dämmung                          | = | 0 €              |
| Überbau Regenrinne / Dachüberstand       | = | - 1.000 €        |
| Unterschied Baugenehmigung / Örtlichkeit | = | - 2.000 €        |
| Summe                                    | = | 537.871 €        |
| <b>Verkehrswert</b>                      | = | <b>538.000 €</b> |

und für **das Grundstück**  
in **41470 Neuss, Horremer Str.**  
**Hinweis: Grundstück gelegen an der Hardenbergstr.**

Grundbuch: Amtsgericht Neuss  
Grundbuch Rosellen, Blatt 6233, **Lfd. Nr. 2**

Kataster: Gemarkung Rosellen, Flur 12, Flurstück 1612,  
Größe 17 qm

|                            |   |                  |
|----------------------------|---|------------------|
| Bodenwert                  | = | 4.505 €          |
| Gartenhaus anteilig        | = | 1.000 €          |
| Summe                      | = | 5.505 €          |
| <b>Verkehrswert</b>        | = | <b>5.500 €</b>   |
| <b>Verkehrswert gesamt</b> | = | <b>543.500 €</b> |

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

Meerbusch, den 13.09.2024

(Jens Rökendt)