

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 031 K 005/25

Jens Rökendt

Dipl.-Ing. Architekt

Gutachten G-23-25 mit 35 Seiten zzgl. 10 Anlagen

1 Vollversion	Papier, AG Gericht
1 Auslegexemplar	Papier, AG Gericht
1 Vollversion	digital, AG Gericht
1 Internetversion	digital, AG Gericht
1 Ausfertigung	digital, AN Gutachter

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

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

zur
zum

Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB
Wertermittlungstichtag 17.12.2025

für
in
aufstehend

das Grundstück
41462 Neuss, Merowinger Straße 21
mit einem Reihemittelhaus

Grundbuch:

Amtsgericht Neuss

Kataster:

Grundbuch Neuss, Blatt 10479, **Lfd. Nr. 3**

Gemarkung Neuss, Flur 50, Flurstück 987, Größe 236 qm



Straßenansicht:

Verkehrswert = 303.000 €

und für
in
aufstehend

das Grundstück
41462 Neuss, Salierstraße
mit einer Reihemittelgarage

Grundbuch:

Amtsgericht Neuss

Kataster:

Grundbuch Neuss, Blatt 10479, **Lfd. Nr. 4**

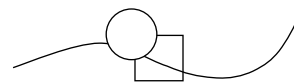
Gemarkung Neuss, Flur 49, Flurstück 1042, Größe 22 qm



Straßenansicht

**Verkehrswert = 10.000 € inkl. Sicherheitsabschlag - 35 %
wg. fehlender Innenbesichtigung**

Verkehrswert = 313.000 € gesamt



INHALTSVERZEICHNIS:

Vorbemerkungen zur Wertermittlung

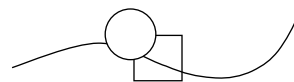
I.	Rechtliche Grundlagen / Literatur	Seite 03
II.	Objektspezifische Grundlagen	Seite 04
III.	Bewertungstechnische Grundlagen inkl. Hinweisen....	Seite 05

1.) ALLGEMEINE ANGABEN

I.	Auftraggeber.....	Seite 07
II.	Aufgabenstellung	Seite 07
III.	Grundbuchausweisung und Nutzungsart.....	Seite 08
IV.	Beschreibung Grundstück	Seite 09
V.	Beschreibung Gebäude	Seite 13

2.) BEWERTUNG

I.	Ortstermin	Seite 21
II.	Bewertungsgrundlagen	Seite 20
	Berechnungen	
	Erschließungsbeiträge	
	Baulasten	
	Umweltinformationsgesetz	
	Baurecht	
	Wohnungsbindung	
	Energieausweis	
III.	Bodenwert	Seite 25
IV.	Bewertung der baulichen Anlagen	Seite 27
	1. Sachwert	Seite 27
	Flurstück 987	
	2. Ertragswert	Seite 31
	Flurstück 1042	
	3. Sonstiges	Seite 33
	Flurstück 987 und 1042	
V.	Zusammenstellung	Seite 34
VI.	Verkehrswert	Seite 34

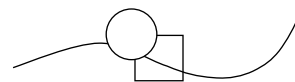


VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

I. Rechtliche Grundlagen / Literatur:

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

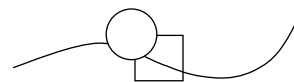
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO)
4. Statistisches Bundesamt (Meßzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke)
5. Bodenrichtwerte, gesammelt und veröffentlicht von entsprechenden Gutachterausschüssen der Kommunen
6. Fachliteratur Kleiber-Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch



II. Objektspezifische Grundlagen:

Dem Sachverständigen lagen folgende objektspezifische Unterlagen vor:

- Grundbuchauszug 10479 vom 13.02.2025 12 Seiten
- Fotodokumentation vom 17.12.2025 43 Seiten **Anlage 01**
- Flurkarte Flurst. 987 M 1:500 vom 14.11.2025 01 Seite **Anlage 02**
- Flurkarte Flurst. 1042 M 1:500 vom 14.11.2025 01 Seite **Anlage 03**
- Auskunft - Erschließungskosten vom 10.12.2025 01 Seite **Anlage 04**
- Auskunft - Baulasten vom 17.12.2025 01 Seite **Anlage 05**
- Auskunft - Altlasten vom 05.12.2025 02 Seiten **Anlage 06**
- Auskunft - Kanalkataster vom 05.12.2025 02 Seiten **Anlage 07**
- Auskunft - Grundwasserstand vom 23.03.2026
- Auskunft - Baurecht vom 23.03.2026
- Auskunft - Wohnungsbindung vom 09.12.2025 01 Seite **Anlage 08**
- Auskunft - Gläubigerin vom 28.05.2019
- Unterlagen Dichtheitsprüfung
der privaten Abwasserleitungen vom 13.01.2016 07 Seiten **Anlage 09**
- Bauakteneinsicht vom 18.11.2025 10 Seiten **Anlage 10**
Auszug aus der Baugenehmigung
Neubau eines Eigenheims
AZ.: 713/59 vom 26.11.1959
 - Lageplan
 - Grundriss KG, EG, OG
 - Ansicht Straße, Garten



III. Bewertungstechnische Grundlagen inkl. wichtigem Hinweis:

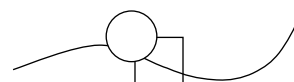
Erklärung des Gutachtenverfassers:

- *) 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.

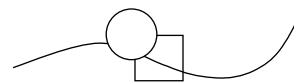
Hinweis:

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

ACHTUNG:

Dies ist eine Aktualisierung des Gutachtens G-11-19, Wertermittlungsstichtag 23.05.2019.

Es konnte für die zu bewertende Garage (Flurstück 1042) keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Aus diesem Grunde wird bei dieser Verkehrswertermittlung für die Garage ein Sicherheitsabschlag in Höhe von – 35 % gemacht.



1.) ALLGEMEINE ANGABEN:

I. Auftraggeber:

Amtsgericht Neuss, Breite Straße 48, 41460 Neuss
mit Auftragsschreiben vom 11.11.2025

II. Aufgabenstellung:

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, den Verkehrswert festzustellen

für **das Grundstück**
in **41462 Neuss, Merowinger Straße 21**
aufstehend mit einem Reihemittelhaus

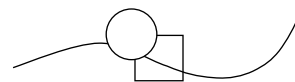
Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Neuss, Blatt 10479, **Lfd. Nr. 3**
Kataster: Gemarkung Neuss, Flur 50, Flurstück 987, Größe 236 qm

und für **das Grundstück**
in **41462 Neuss, Salierstraße**
aufstehend mit einer Reihemittelgarage

Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Neuss, Blatt 10479, **Lfd. Nr. 4**
Kataster: Gemarkung Neuss, Flur 49, Flurstück 1042, Größe 22 qm

zum Bewertungsstichtag 17.12.2025
zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

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: -10479-

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.: 3 Gemarkung: Neuss, Flur: 50, Flurstück: 987
Wirtschaftsart + Lage: Gebäude- und Freifläche, Größe: 236 qm
Merowinger Straße 21

Lfd. Nr.: 4 Gemarkung: Neuss, Flur: 49, Flurstück: 1042
Wirtschaftsart + Lage: Gebäude- und Freifläche, Größe: 22 qm
Salierstraße

Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd. Nr.: 5 Eigentümerin des Grundstücks unter o.g. Lfd. Nr. 3 und 4
gem. Bestandsverzeichnis ist

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr.: 6 lastend auf lfd. Nr. 3,4 Bestandsverzeichnis
Verfügungsbeschränkung der Eigentümerin zu 5 Abt. I

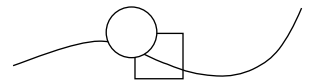
Lfd. Nr.: 7 lastend auf lfd. Nr. 3,4 Bestandsverzeichnis
Über das Vermögen der Eigentümerin zu 5 Abt. I
ist das Insolvenzverfahren eröffnet.

Lfd. Nr.: 9 lastend auf lfd. Nr. 3,4 Bestandsverzeichnis
Rückauflassungsvormerkung für die Eigentümerin zu 4.1 Abt. I

Abteilung III:

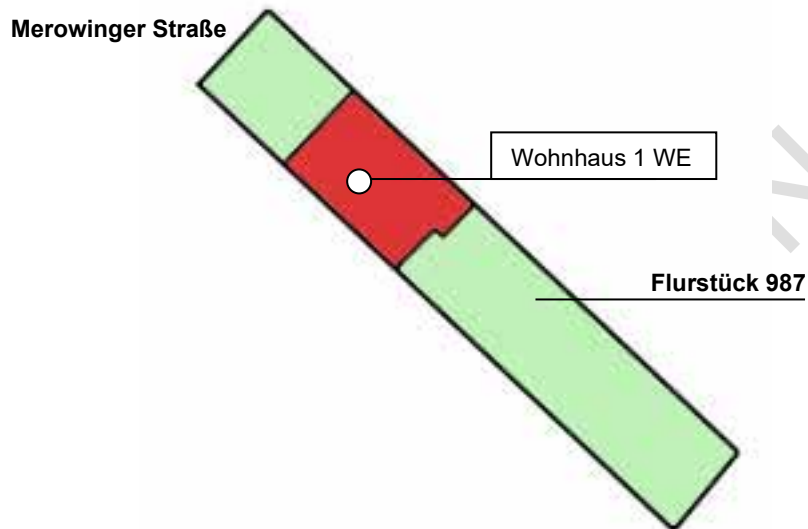
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Es sind Grundpfandrechte eingetragen.

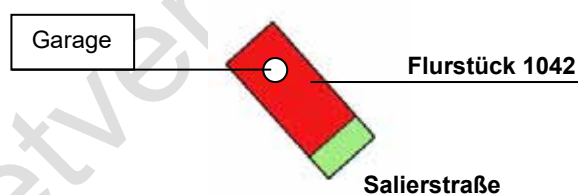


IV. Beschreibung Grundstück:

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in NRW, Kreis Neuss, Stadt Neuss, Stadtteil Furth Mitte, statistischer Bezirk der Stadt Neuss Nr. 18, postalisch: Flurstück 987 = Merowinger Straße 21 und Flurstück 1042 = Salierstraße.



Übersichtsskizze ohne Maßstab -eingenordet-



Übersichtsskizze ohne Maßstab -eingenordet-

MAKROLAGE:

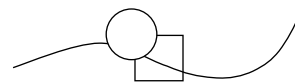
Die nachfolgende Beschreibung wurde dem Internet-Angebot der Stadt, ihren weiterführenden Links und dem Internetportal Wikipedia entnommen.

Stadt Neuss:

Neuss ist die größte Stadt des Rhein-Kreises Neuss. In der Landesplanung ist Neuss als Mittelzentrum eingestuft. Die Einwohnerzahl der Stadt Neuss beträgt ca. 155.000.

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

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



Durch das Stadtgebiet von Neuss führt in nord-südlicher Richtung die A 57 (Köln-Nimwegen), die sich im Westen und Süden der Stadt mit der A 46 (AK Neuss-West und AK Neuss-Süd) kreuzt.

Der Hauptbahnhof Neuss liegt sowohl an der Aachen-Düsseldorf-Ruhrorter Bahn als auch an der Strecke Krefeld-Neuss-Köln sowie der Erftbahn (Düsseldorf-Neuss-Grevenbroich-Horrem-Köln-Messe/Deutz). Hier zweigt außerdem die private Regiobahn nach Kaarst ab. Den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedienen zahlreiche Buslinien der Stadtwerke Neuss sowie die Stadtbahn U75 und die Straßenbahnlinien 704 und 709 der Rheinbahn.

Neuss ist mit den S-Bahn-Linien S8 (Mönchengladbach-Dortmund), S11 (Düsseldorf-Bergisch Gladbach) und S28 (Kaarst-Mettmann) an das S-Bahn-Netz angeschlossen.

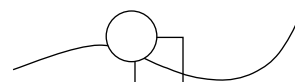
Der Neusser Rheinhafen mit einem Güterumschlag von ca. 5 Millionen Tonnen pro Jahr ist der südlichste Rheinhafen, der nicht nur von Binnenschiffen, sondern auch von Küstenmotorschiffen angelaufen werden kann.

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

Ortsteil Neusser Furth:

Die Neusser **Furth** ist ein Stadtteil von Neuss und erstreckt sich nördlich vom Stadtkern, von diesem durch den Hauptbahnhof und dessen Gleisanlagen getrennt, bis zur Stadtgrenze nach Kaarst.

Der Ortsteil hat eine gute Infrastruktur. Die Autobahnen A 57 und A 46 sind schnell erreichbar. Die unmittelbar angrenzenden Nachbarstädte Düsseldorf, Kaarst und Krefeld sind in wenigen Autominuten erreichbar. Insbesondere der Flughafen Düsseldorf und die Messe sind über die Flughafenbrücke innerhalb von 30 Min. mit dem PKW zu erreichen. Die öffentlichen Nahverkehrsverbindungen, bestehend aus Busverbindungen der einzelnen Ortsteile und Nachbarstädte, ist als gut zu bezeichnen.



Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind ausreichend im Ortsteil oder in Neuss-City vorhanden.

Handel- und Dienstleistungsbetriebe, z.B. für die Deckung des kurzfristigen Bedarfs, sind im Ortsteil vorhanden. Die Deckung des mittel- und langfristigen Bedarfes kann im Stadtkern von Neuss erfolgen.

MIKROLAGE:

Flurstück 987:

Das zu untersuchende Flurstück 987 befindet sich in Furth Mitte, anliegend der Merowinger Straße, in einem Wohngebiet (Wohnlageklasse 4), welches vorwiegend mit Reihenhäusern und tlw. mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaut ist.

Anliegerstraße Merowinger Straße:

Erschlossen wird das zu bewertende Flurstück 987 im Nord-Westen von der Merowinger Straße-. Die reine Wohnanliegerstraße (zweispurig) ist asphaltiert, tlw. beidseitig mit einem Gehweg und einer durchgängigen Straßenbeleuchtung versehen; ebenso sind die Erschließungsmedien Kanalisation (Trennsystem), Strom, Wasser, Telefon vorhanden.

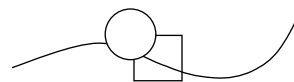
Grundstück:

Das Flurstück 987 hat eine Süd-Ost Ausrichtung. Es grenzt im Nord-Westen an die öffentliche Verkehrsfläche an. Im Nord-Osten und Süd-Westen grenzen vergleichbare Wohnhausgrundstücke an (Reihenmittelhausgrundstücke). Im Süd-Osten grenzt ein größeres Grundstück, bebaut mit Geschosswohnungsbau an.

Die Fläche des Flurstücks 987 beträgt 236 qm, ist gem. Lageplan, Bestandteil der Baugenehmigung, ca. 6,06 m breit und max. ca. 35,60 m tief. Das trapezförmig, nahezu rechteckig geschnittene Grundstück kann bzgl. seiner Topografie grundsätzlich als eben bezeichnet werden.

Blick straßenseitig auf Erschließungsstraße; gartenseitig in den eigenen Garten und auf umliegende Gartenanlagen und Nachbarbebauung. Gewerbliche Immissionen waren im Ortstermin nicht erkennbar.

Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Der höchste gemessene Grundwasserstand gem. erhaltener Auskunft liegt bei ca. +33,49 m ü. NN. (2014) mit einer Schwankungsbreite von +/-0,75 m. Der nächstgelegene Kanaldeckel



vor dem Haus hat eine NN-Höhe von ca. +38,02 m ü. NN. Dies ist eine Höhendifferenz von ca. 4,53 m, mit einer Schwankungsbreite von +/-0,75 m.

Bebauung:

Das Grundstück ist bebaut mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Reihenmittelhaus mit traufständigem Satteldach. Rückwärtig am Wohnhaus befinden sich ein Balkon, eine Kelleraußentreppe und eine grundstücksbreite Terrassenüberdachung. Das Wohnhaus ist in der Flurkarte dargestellt und augenscheinlich eingemessen. Balkon, Kelleraußentreppe und Terrassenüberdachung sind nicht in der Flurkarte dargestellt.

Flurstück 1042:

Das zu untersuchende Flurstück 1042 befindet sich ca. 150 m Luftlinie nördlich des vorgenannten Flurstück 987, ebenfalls in Furth Mitte, anliegend der Salierstraße, in einem Wohngebiet (Wohnlageklasse 4), welches ebenfalls vorwiegend mit Reihenhäusern und tlw. mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaut ist.

Anliegerstraße Salierstraße:

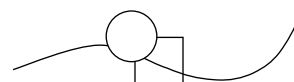
Erschlossen wird das zu bewertende Flurstück 1042 im Süd-Osten von der Salierstraße-. Die reine Wohnanliegerstraße (zweispurig) ist asphaltiert, beidseitig mit einem Gehweg und einer durchgängigen Straßenbeleuchtung versehen; ebenso sind die Erschließungsmedien Kanalisation (Trennsystem), Strom, Wasser, Telefon vorhanden.

Grundstück:

Das Flurstück 1042 hat eine Nord-West Ausrichtung. Es grenzt im Süd-Westen an die öffentliche Verkehrsfläche an. Im Nord-Osten und Süd-Westen grenzen vergleichbare Garagengrundstücke an. Im Nord-Westen grenzt ein größeres Grundstück an, bebaut mit einer Sporthalle, zugehörig dem „Marie-Curie-Gymnasium“.

Die Fläche des Flurstücks 1042 beträgt 22 qm, ist gem. timonline ca. 3 m breit und max. ca. 7,20 m tief. Das nahezu rechteckig geschnittene Grundstück kann bzgl. seiner Topografie grundsätzlich als eben bezeichnet werden.

Gewerbliche Immissionen waren im Ortstermin nicht erkennbar. Es sind Immissionen auf Grund der Sporthallennutzung ggfls. vorhanden.



Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Der höchste gemessene Grundwasserstand gem. erhaltener Auskunft liegt bei ca. +33,49 m ü. NN. (2014) mit einer Schwankungsbreite von +/-0,75 m. Der nächstgelegene Kanaldeckel vor der Garage Haus hat eine NN-Höhe von ca. +38,16 m ü. NN. Dies ist eine Höhendifferenz von ca. 4,67 m, mit einer Schwankungsbreite von +/-0,75 m.

Bebauung:

Das Grundstück ist bebaut mit einer Reihenmittelgarage. Die Garage ist in der Flurkarte dargestellt und augenscheinlich eingemessen.

Sonstiges:

Hinweis: In der Örtlichkeit vorhandene Gebäude oder Gebäudebereiche, die nicht oder falsch in der Flurkarte eingetragen sind, müssen gem. §16 VermKatG NRW, je nach Gebäudealter, korrekt eingemessen werden. Die Einmessungskosten trägt der Eigentümer.

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

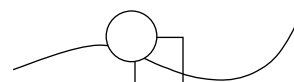
V. Beschreibung Gebäude:

Flurstück 987 Wohnhaus:

Das traufständig zur Erschließungsstraße stehende in Reihe gebaute Wohnhaus mit einer Wohneinheit hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoß und Dachgeschoß welches zu Wohnzwecken ausgebaut ist (Schlafrum, Bad, Abstellraum), sowie gartenseitig eine Kelleraußentreppe. Das Wohnhaus hat gem. Darstellung bzw. Messung in den Planunterlagen der Baugenehmigung die Außenabmessungen ca. 6,06 m Breite und ca. 10 m Tiefe. Gartenseitig ist im OG ein Balkon vorhanden.

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

- 26.11.1959 Baugenehmigung AZ.: 713/59
Neubau eines Eigenheims
- 19.05.1960 Rohbauabnahmeschein
- 19.11.1960 Schlussabnahmeschein



Hinweis: Das Objekt wurde in der Örtlichkeit gegenüber den Darstellungen in den Grundrissen spiegelbildlich ausgeführt.

Hinweis: In der Örtlichkeit ist das Dachgeschoss zu Wohnzwecken (Aufenthaltsraum/Schlafen) ausgebaut. Dafür existiert keine Baugenehmigung (u.a. auch keine Darstellung Grundriss DG in der Baugenehmigung und keine Darstellung Treppe OG-DG im Schnitt). Der Dachgeschossausbau ist auch gem. dem geltenden Planungsrecht (B-Plan) nicht gestattet. Zudem fehlt gem. LBO NRW im DG der 2. Rettungsweg, so dass Gefahr für Leib und Leben besteht und eine Nutzung nicht statthaft ist.

Hinweis: Es treten ansonsten geringfügige Grundrissabweichungen in der Örtlichkeit gegenüber der Grundrissdarstellung auf (z.B. im Kellergeschoss, Zugang zu Kellerräumen).

Hinweis: Eine Baugenehmigung für die Terrassenüberdachung konnte vom Gutachter nicht recherchiert werden.

Flurstück 987 Bruttogrundfläche und Wohn-Nutzfläche:

Nachfolgend wird die theoretische Bruttogrundfläche basierend auf den Grundrissdarstellungen der Baugenehmigungspläne zusammengestellt, in der Örtlichkeit können Abweichungen auftreten:

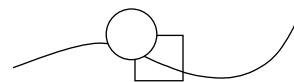
KG	=	6,06 m * 10,00 m - 3,25 m * 1,00 m	=	57,35 qm ca.
EG	=	6,06 m * 10,00 m - 3,25 m * 1,00 m	=	57,35 qm ca.
OG	=	6,06 m * 10,00 m - 3,25 m * 1,00 m	=	57,35 qm ca.
DG	=	6,06 m * 10,00 m	=	60,60 qm ca.

ca. Summe BGF KG, EG, OG, DG = 232,65 qm, gerundet 233 qm

Die Ca-Wohn- Nutzflächen im EG und OG betragen gem. Planunterlagen der Baugenehmigung AZ.: 713/59 vom 26.11.1959:

EG	=	Wohnen	26,56 qm ca.
		Küche	8,48 qm ca.
		Abstellraum	0,86 qm ca.
		WC	1,35 qm ca.
		Flur	7,25 qm ca.

		Summe EG	44,50 qm ca.
		Terrasse 25 %	1,60 qm ca. 2,00 m * 3,20 m * 25 %
OG	=	Eltern	15,68 qm ca.
		Kind	9,04 qm ca.



Kinder	12,07 qm ca.
Bad	3,67 qm ca.
Flur	4,98 qm ca.

Summe EG	45,44 qm ca.
Balkon 25 %	1,20 qm ca. 1,50 m * 3,20 m * 25 %

Die Wohn-Nutzfläche im EG und OG beträgt ohne Terrassenanteil und ohne Balkonanteil insgesamt ca. 89,94 qm und inkl. anteiliger Terrasse und Balkon ca. 92,74 qm, gerundet ca. 93 qm. In der Örtlichkeit können Abweichungen auftreten, u.a. auf Grund geringer Grundrissabweichungen. Es wurde kein Aufmaß erstellt.

Flurstück 987 Nutzung zum Wertermittlungstichtag:

Das Flurstück 987 inkl. dem aufstehendem Wohnhaus wird zum Wertermittlungstichtag nicht genutzt bzw. bewohnt. Miet- und / oder Pachtverträge sind nicht vorhanden.

Flurstück 987 Baubeschreibung:

Alle nachfolgenden Beschreibungen des Wohnhauses basieren auf den Informationen der Außen- und Innenbesichtigung im Ortstermin vom 17.12.2025 und vom 23.05.2019 sowie den vorliegenden Unterlagen.

Gebäudeart

- unterkellertes in Reihe gebautes Wohnhaus mit einem Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
- Bauweise augenscheinlich massiv

Fundament:

- augenscheinlich Streifenfundamente, Bodenplatte

Kellermauerwerk / Unterkellerung:

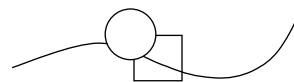
- Kelleraußen- und -innenwände aus Mauerwerk

Geschoßdecken:

- Decke ü. KG, EG, OG augenscheinlich Stahlbetondecke
- Stahlbetonbalkonplatte

Geschossaußenwände:

- Mauerwerk mit Innenputz und äußerer Verklinkerung
- im Bereich gartenseitiger Fassadenrücksprung (Terrasse / Balkon) Außenfassade verputzt



Geschossinnenwände:

- augenscheinlich Innenwände u.a. aus Mauerwerk

Dach:

- traufständiges Satteldach, zimmermannsmäßige Dachkonstruktion, Betonziegeleindeckung
- Kaminkopf mit Kunstschiefer bekleidet
- Zinkrinnen und -fallrohre

Fenster / Innentüren:

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- EG Fenster mit Rollläden
- Stahlgitterfenster, tlw. Holzfenster mit Isolierverglasung im KG
- furnierte Innentüren und -zargen, tlw. Massivholztüren, tlw. Glasausschnitte

Haustechnik:

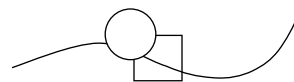
- augenscheinlich Zentralheizung, Wärmeverteilung über Luftkanäle zu den einzelnen Etagen bzw. Räumen, Heizmedium Öl, Stahllötktank im KG mit 3.000 Liter Fassungsvermögen
- Strom-, Telefon-, Wasserhausanschluss vorhanden
- Kabelfernsehanschluss Unitymedia
- Standtresor im KG vorhanden
- augenscheinlich Pumpensumpf / Grundleitung im KG-Flur
- Grundwasserpumpe in KG-Waschküche
- Waschmaschinenstandplatz in KG-Waschküche
- In den Bädern sind die Waschbecken inkl. Armaturen sowie die Badewannen- und Duscharmaturen demontiert worden und nicht vorhanden

Treppen:

- OG-DG = offene Treppe, Harfengeländer Holzstufen, Stahlunterkonstruktion
- EG-OG = geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer
- KG-EG = geschlossene Treppe mit Fliesen belegt mit Holzgeländer

Hinweis: Das Geländer KG-EG-OG erfüllt nicht die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, es fehlt die Geländerfüllung, es besteht Absturzgefahr

Hinweis: Es ist eine eingeschränkte Kopfhöhe bei dem Treppenaustritt EG-OG vorhanden.



- KG außen = Stahlbeton-Kelleraußentreppe
- Hauszuwegung = Stufenpodest mit Natursteinbelag

Dachgeschoss:

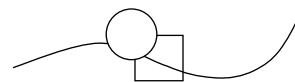
- Bad: Natursteinboden, Wandfliesen
Dusche (ohne Armatur), WC, Anschluss für Waschbecken
dezentrale Warmwasserbereitung, Elektroheizung
Dachflächenfenster (u.a. innen Kunststoff weiß)
Glasschiebetüre entfernt = kein Türblatt vom
Schlafzimmer zum Bad
- Schlafen: Laminat, Wände gestrichen, tlw. Natursteinoptik
Paneeldecke mit Einbaustrahlern
Dachuntersichten mit Sichtbalken
Abseitenwände als Abstellbereiche / -raum
ausgebildet
Furnierte Innentüre (Zarge / Blatt) Schlafen-Flur
Klimainnengerät (augenscheinlich ohne Funktion),
Außengerät im OG an Balkonaußen-Fassade (sichtbare
Leitung nicht angeschlossen)
- Flur: Parkett

Obergeschoss:

- Diele: Parkett, Wände gestrichen, Paneeldecke
- Bad: Bodenfläche Designestrich inkl. Einstreuung
Wände geputzt gestrichen, tlw. Wandfliesen
Wanne (ohne Armaturen), WC, Anschluss für
Waschbecken
- Raum 1,2,3: Parkett, furnierte Innentüren (Zarge / Blatt)
Wände und Decke tapeziert bzw. gestrichen
- Balkon: Plattierung, Stahlgeländer und Füllung,
Balkonplatte unterseitig mit Paneelen bekleidet

Erdgeschoss:

- Diele: Bodenfliesen, Paneeldecke,
Wände tapeziert bzw. gestrichen
- G-WC: Natursteinboden, Wände und Decke verputzt
bzw. gestrichen, WC, Anschluss für Waschbecken
- Küche: Bodenfliesen, Paneeldecke, Wände verputzt bzw.
gestrichen
- Wohnen: Bodenfliesen, tlw. Sichtmauerwerk (Klinker), Decke
mit Sichtbalken bekleidet, Wände und Decken tlw.
tapeziert bzw. gestrichen



Kellergeschoss:

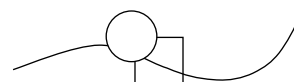
- Diele: Bodenfliesen, Decke mit Styropor bekleidet
tlw. Wände mit Nut- und Federverschalung bekleidet
- Heizung Estrich, Wände, Decken gestrichen
- Raum 1 Estrich, Wände, Decken gestrichen
- Waschküche Bodenfliesen, Decke mit Styropor bekleidet,
Wände tlw. mit Nut- und Federverschalung bekleidet
bzw. augenscheinlich ausgebildet als Trennwand

Gartenanlage / Grundstücksfläche:

- Straßenseitig verwilderter Vorgartenbereich
- Hauszuwegung mit Betonsteinpflaster belegt
- Gartenseitig Holzterrasse (tlw. schadhaft) am Haus, überdacht
mittels Holzkonstruktion und Doppelstegplatten abgedeckt
- rückwärtige Gartenfläche nicht begehbar da verwildert und
komplett eingewachsen

Standard der Baustoffe / baulicher Zustand:

- Grundsubstanz dem Baujahr entsprechend
- Einschalige gemeinsame Gebäudetrennwand mit Nachbargebäuden
- Kellergeschoß dem Baujahr entsprechend mit bauarttypischen
Feuchtigkeitsserscheinungen im Sockel- und Bodenbereich
- Feuchtigkeitsränder im rückwärtigen Sockelbereich Außenfassade /
Terrasse
- Dachgeschossausbau nicht legalisiert
- Gem. Aussage der damaligen Miteigentümerin im Ortstermin vom
23.05.2019 wurden in der Vergangenheit verschiedene Ausbauten /
Modernisierungen durchgeführt:
 - 1999 Bad im Dachgeschoß
 - 2003 G-WC im Erdgeschoß
 - 2009 Bad im Obergeschoß
 - 1989 Fensteraustausch
 - 1989 Küchenmodernisierung
 - 2004 Terrassenüberdachung
 - 2013 Freisitz / Außenanlage
 - 1998 Polygonalplatten im Gartenbereich
 - 2016 Kanaldichtheitsprüfung wg. Lage im Wasserschutzgebiet
 - 2017 Garage modernisiert
- Gem. Einschätzung des Gutachters bedarf das Objekt bei einem
Nutzerwechsel einer entsprechenden Kernsanierung (Haustechnik
und Innenausbau) um heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden.
Der Einbau einer Warmwasserheizungsanlage ist je nach



Nutzerwunsch ggfls. erforderlich. Die in der Vergangenheit durchgeführten Modernisierungen sind sehr auf die damalige Bauherrin mit individuellem Geschmack abgestimmt und durchgeführt worden.

- Das Objekt wirkt vernachlässigt. Der Vorgarten und der rückwärtige Gartenbereich bedürfen der kompletten Überarbeitung.
- Es sind Waschbecken und alle Armaturen neu anzubringen, da zum Wertermittlungsstichtag nicht vorhanden.

Urteil über Grundrisslösung:

- die Grundrissaufteilung kann als für solch ein Objekt standardisiert, gut bezeichnet werden.
- Auf die fehlende bauordnungs- und planungsrechtliche Legitimation des Dachgeschoßausbau und -Nutzung wurde bereits hingewiesen.

Flurstück 1042 Garage:

Auf dem Flurstück 1042 befindet sich eine in Reihe gebaute massiv erstellte Garage gem. tim-online mit den Abmessungen ca. 3 m Breite und ca. 6 m Tiefe. Folgende wertrelevanten Genehmigungen und Unterlagen konnten in der Bauakte der Stadt Neuss recherchiert werden:

19.04.1966 Baugenehmigung AZ.: 397/66

Neubau einer Garage

05.09.1967 Schlussabnahmeschein

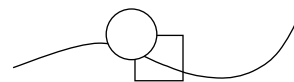
Gem. Besichtigung im Ortstermin vom 23.05.2019 hat die Garage gemauerte Wände, ist straßenseitig verkleinert, Stahlbetondecke, Flachdach und innenliegende Entwässerung vorhanden. Fallrohr in der Garage, Stahlschwinger straßenseitig, Grundstücksfreifläche vor der Garage ist plattiert. Die Grundsubstanz ist dem Baujahr entsprechend. Gem. Aussage der damaligen Miteigentümerin im Ortstermin vom 23.05.2019 wurde im Jahre 2017 die Garage modernisiert.

Im Ortstermin vom 17.12.2025 konnte die Garage nicht von innen besichtigt werden. Der Zustand des Garageninneren ist dem Gutachter zum jetzigen Wertermittlungsstichtag nicht bekannt. Diese fehlende Innenbesichtigung wird mit einem Sicherheitsabschlag von -35 % bei der Verkehrswertermittlung der Garage berücksichtigt.

Von der AKNW

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

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



2.) BEWERTUNG:

I. Ortstermin:

Ein Ortstermin wurde durchgeführt am 23.05.2019. Alle Verfahrensbeteiligten wurden rechtzeitig schriftlich über den Ortstermin informiert und geladen.

Teilnehmer waren:

- ----- Miteigentümerin
- ----- Miteigentümer
- ----- i.Vertr. Sparkasse Rhein-Kreis-Neuss
- ----- i.Vertr. Sparkasse Rhein-Kreis-Neuss
zeitweise anwesend
- Herr Jens Rökendt Gutachter

Es wurden das Wohnhaus aufstehend auf dem Flurstück 987 und die Garage aufstehend auf dem Flurstück 1042 von außen und innen besichtigt. Die freie Grundstücksfläche wurde begangen und in Augenschein genommen.

Hinweis:

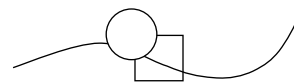
Kurzzeitig anwesend waren ----- und -----, beide i.Vertr. ----- . Beide durften jedoch auf Weisung der Eigentümer nicht an der Durchführung des Ortstermins teilnehmen und verließen daraufhin auch den Ortstermin.

Zwecks Aktualisierung dieses Gutachten wurde ein Ortstermin durchgeführt am 17.12.2025. Alle Verfahrensbeteiligten wurden rechtzeitig schriftlich über den Ortstermin informiert und geladen.

Teilnehmer waren:

- ----- i.Vertr. White & Case Standort Düsseldorf
- ----- i.Vertr. Sparkasse Rhein-Kreis-Neuss
- Herr Jens Rökendt Gutachter

Es wurden das Wohnhaus aufstehend auf dem Flurstück 987 von außen und innen besichtigt. Die freie Grundstücksfläche wurde begangen und in Augenschein genommen.



Die Garage aufstehend auf dem Flurstück 1042 konnte nur von aussen besichtigt werden. Diese fehlende Innenbesichtigung wird mit einem Sicherheitsabschlag von -35 % bei der Verkehrswertermittlung der Garage berücksichtigt.

II. Bewertungsgrundlagen:

Berechnungen:

Die Bruttogrundflächen des Wohnhauses wurden an Hand der vorliegenden Planunterlagen der Baugenehmigung AZ.: 713/59 vom 26.11.1959 zusammengestellt. Die Wohn-Nutzfläche des Wohnhauses wurde basierend auf den in den vorgenannten Planunterlagen dargestellten Flächenangaben zusammengestellt. Es fand kein Aufmaß statt. In der Örtlichkeit treten ggfls. Abweichungen auf.

Erschließungsbeiträge:

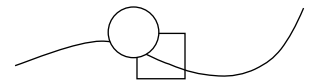
Gem. Erschließungskostenbescheinigung sind zum Wertermittlungstichtag für beide Flurstücke 987 und 1042 keine Erschließungsbeiträge zu zahlen. Die beiden Grundstücke werden erschließungsbeitragsfrei gewertet. Es wird auf den Originaltext der Bescheinigungen verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Baulasten:

Gem. erhaltener Auskunft existiert keine Baulast auf dem Flurstück 987 und 1042. Ob zu Gunsten der beiden Flurstücke Baulasten vorhanden sind, wurde dem Gutachter seitens der auskunftsgebenden Stelle nicht mitgeteilt. Es wird auf den Originaltext der Bescheinigung verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Umweltinformationsgesetz:

Gem. erhaltener Auskunft sind die beiden Flurstücke 987 und 1042 zum Wertermittlungstichtag nicht von einer Altablagung oder einem Altstandort betroffen. Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.



Baurecht Flurstück 987:

Das zu bewertende Flurstück 987 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neuss als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Für das zu bewertende Flurstück 987 existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan -Durchführungsplan Nr. 43-, Rechtskraft 05.07.1960.



Auszug aus dem Bebauungsplan -Durchführungsplan Nr. 43-

Es gelten u.a. folgende planerischen Festsetzungen:

- Bau- und Fluchtlinie definieren eine überbaubare Fläche
- B = Wohngebiet
- II = max. zwei Vollgeschosse zulässig
- o = offene Bauweise

Es gelten u.a. folgende textliche Festsetzungen:

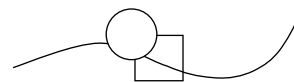
2. Baugestaltung

Bei ein- und zweigeschossigen Bauten soll die Hauptgebäudetiefe 10,-- m, bei den mehrgeschossigen Miethäusern 11,00 m nicht überschreiten. Quadratische Grundrisse, die würfelförmige Baukörper ergeben, sind unzulässig

An-, Vor- und Nebenbauten sowie die eingeschossigen Ladenlokale müssen sich einwandfrei dem Gesamtbaukörper und dem Gesamtstraßenbild einfügen. Sie sollen Flach- oder flachgeneigte Dächer aufweisen.

Die Geschoßhöhen müssen den Wohnungsbaupflichtnormen entsprechen. Die sich daraus ergebende Bauhöhe (je nach Anzahl der Geschosse) muß bei Wohnhausgruppen bzw. den jeweils zugeordneten Nachbargebäuden einheitlich sein. Bei Schließen einer Baulücke oder Anbau an bereits vorhandene Häuser ist die jeweilige Traufhöhe aufzunehmen.

...



- b) Die Reiheneigenheime und Doppelhäuser sind als rein zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach ohne Aufbauten (Neigung max. 25 °) zu errichten. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist unzulässig. Sie können nur als einheitliche Gruppe gebaut werden und müssen stets den Charakter einer in sich geschlossenen Wohngemeinschaft bilden. Das Obergeschoß kann als Einliegerwohnung ausgebaut werden.
Dacheinschnitte für Balkone und Terrassen sowie ein drittes - wenn auch nur teilweises - rückwärtiges Vollgeschoß sind nicht erlaubt.

Sämtliche ein- und zweigeschossigen Bauten sind in Ziegelrohbau (sandfarben oder hell-rot) auszuführen und hell zu verfugen. (Steinformat: Holländer- oder Bundesdünnformat).

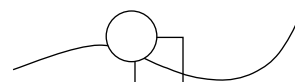
- e) Für die Reiheneigenheime und Mietwohnungen sind nur Gruppengaragen zugelassen. Keller-
garagen sind nur als Sammeltiefgaragen gestattet.
- f) Wirtschaftsschuppen, Kleintierstallungen und Nebengebäude, die der gewerblichen Nutzung
dienen, sind nicht gestattet.

Dächer

Es gelten die in Nr. 2 festgelegten Dachneigungen, Sattel- und Walmdächer sind mit tiefge-
wölbten, dunklen Pfannen zu decken (altfarben oder engobiert) und sollen in Form und Farbe
einheitlich sein. Krasse Unterschiede gegenüber Nachbargebäuden sind zu vermeiden.
Schornsteinköpfe sind in Ziegelrohbau auszuführen und sollen am First und in Firstnähe heraus-
treten. Sichtbare treppenförmige Zinkblechabdeckungen an Schornsteinen und Giebelwänden
(zum Beispiel bei versetzten Baukörpern) sind unzulässig.

Außenanlagen

Die geplante aufgelockerte Wohnform muß auch in der Grüngestaltung zum Ausdruck kommen.
Aus diesem Grunde muß die Begrünung eines jeden Grundstücks mit gutem Einfühlungsver-
mögen und unter Berücksichtigung der Gesamtanlage geplant werden, damit Bauwerke, privates
und öffentliches Grün zu einer organischen Einheit verwachsen.
Die Weiträumigkeit des neuen Stadtteiles soll durch das Grün betont werden; deshalb ist das
Vorgartengelände der einzelnen Grundstücke, wenn nicht anders festgelegt, nur durch einen
Radwegkantstein abzugrenzen, der rd. 5 cm über Oberkante des Gehweges übersteht.
Die Freiflächen um die drei- und viergeschossigen Bauten sind als offene Grünanlagen ohne
Einfriedigungen zu gestalten. V o r g ä r t e n sind grundsätzlich als Grünflächen mit spar-
samer Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten; jedoch soll die Bepflanzung 20 % der Vorgar-
tenfläche nicht überschreiten. Es ist anzustreben, straßenweise Pflanzen ähnlicher Gattung und
Art zu setzen.



Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

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

Freiterrassen sollen höchstens 1 Stufe unter Oberkante des Erdgeschosses liegen. Bei Anordnung ebenerdiger Glastrennwände auf der Nachbargrenze dürfen diese höchstens 2,--m lang sein und sollen mit der Oberkante des Erdgeschoßfensters, mind. aber in 2,00 m Höhe abschließen; sie sind für einen Gebäudetrakt einheitlich auszubilden. Glastrennwände bei Doppelhäusern sind nicht statthaft.

Einfriedigungen auf der Nachbargrenze können durch leichte niedrige Bepflanzung vorgenommen werden, die jedoch nur bis zur Hinterfront des Gebäudes geführt werden sollen.

Bei Verwendung eines max. 1,00 m hohen Maschendrahtzaunes ist dieser durch die Bepflanzung zu verdecken.

Eine Nachbarbegrenzung innerhalb der Vorgärten ist nicht gestattet, desgleichen massive Einfriedigungen jeglicher Art. Bei zurückliegenden und bei Eckgrundstücken wird von Fall zu Fall entschieden, die angestrebte Einheitlichkeit muß gewahrt bleiben.

Im übrigen wird es begrüßt, wenn auf Grund nachbarlicher Vereinbarungen optische Grundstücksgrenzen vermieden werden.

Ausnahmen

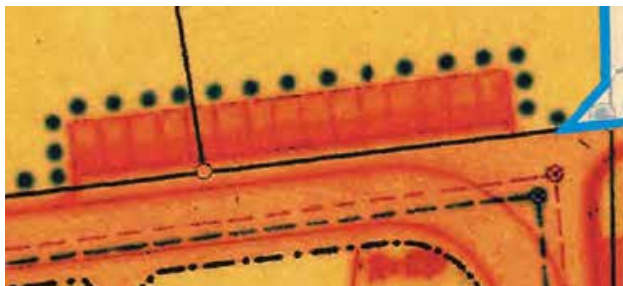
Ausnahmen von den Baubestimmungen dieses Erläuterungsberichtes können nur zugelassen werden, wenn das öffentliche Interesse dies erfordert oder eine unbillige Härte vermieden werden soll.

Die auf dem Flurstück 987 aufstehenden Gebäude, Gebäudeteile unterliegen nicht dem Denkmalschutz.

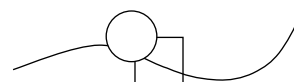
Baurecht Flurstück 1042:

Das zu bewertende Flurstück 1042 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neuss als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) ausgewiesen.

Für das zu bewertende Flurstück 1042 existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan -Durchführungsplan Nr. 43/2- (Ergänzungsplan Nr. 2), Rechtskraft 13.11.1962.



Auszug aus dem Bebauungsplan -Durchführungsplan Nr. 43/2-



Die textlichen Festsetzungen (vgl. Flurstück 987), sind zu beachten.

Die auf dem Flurstück 1042 aufstehende Garage unterliegt nicht dem Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Gem. Auskunft unterliegen die zu bewertenden Gebäude aufstehend auf dem Flurstück 987 und 1042 keiner Wohnungsbindung.

Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt dem Gutachter nicht vor.

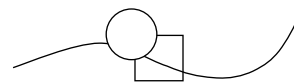
III. Bodenwert

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 sind gemäß der bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu bestimmen, welcher zum Zeitpunkt der Schätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert von Grundstücken ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Dabei sollen die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu begutachtenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch entsprechende Bodenrichtwerte für die Schätzung herangezogen werden.

Flurstück 987:

Für vergleichbare Bauland-Grundstücke (ebf) existiert ein nachfolgender Bodenrichtwert gem. Auskunft des Gutachterausschusses:

Gemeinde	Neuss
Postleitzahl	41462
Gemarkungsname	Neuss
Ortsteil	Furth-Mitte



Bodenrichtwertnummer	118006
Bodenrichtwert	<u>620 €/m²</u> (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	<u>2025-01-01</u>
Bodenrichtwert	<u>640 €/m²</u> (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	<u>2026-01-01</u>
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m
Anwendungshinweise	<u>Örtliche Fachinformationen</u>

Auf Grund des Wertermittlungsstichtages 17.12.2025 wird ein interpolierter Bodenrichtwert zwischen dem 01.01.2025 gleich 620 €/qm und dem 01.01.2026 gleich 640 €/qm somit 618 €/qm angesetzt.

Der Bodenrichtwert von 618 €/qm relativiert sich bezogen auf das zu bewertende Flurstück. Es sind bei dem zu bewertenden Flurstück folgende Punkte zu berücksichtigen:

Das zu bewertende Flurstück hat eine Süd-Ost-Ausrichtung im Gegensatz zur reinen West-Ost-Ausrichtung des Bodenrichtwertgrundstücks. Dies wird gem. Kleiber-Simon mit einem sachverständig geschätzten Zuschlag von 2,5 % /Faktor 1,025) gewichtet.

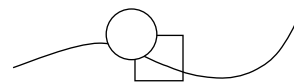
Daraus folgt ein Bodenwert von:

$$618 \text{ €/qm} * 1,025 = 633 \text{ €/qm} * 236 \text{ qm} = \underline{\underline{149.388 \text{ €}}}$$

Flurstück 1042:

Für vergleichbare Bauland-Grundstücke (ebf) existiert ein nachfolgender Bodenrichtwert gem. Auskunft des Gutachterausschusses:

Gemeinde	Neuss
Postleitzahl	41462
Gemarkungsname	Neuss
Ortsteil	Furth-Mitte
Bodenrichtwertnummer	118002
Bodenrichtwert	<u>580 €/m²</u> (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	<u>2025-01-01</u>



Bodenrichtwert	<u>600 €/m² (Ein/zweigeschossig)</u>
Stichtag des Bodenrichtwertes	<u>2026-01-01</u>
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Anwendungshinweise	<u>Örtliche Fachinformationen</u>

Auf Grund des Wertermittlungsstichtages 17.12.2025 wird ein interpolierter Bodenrichtwert zwischen dem 01.01.2025 gleich 580 €/qm und dem 01.01.2026 gleich 600 €/qm somit **598 €/qm** angesetzt.

Der Bodenrichtwert von 598 €/qm relativiert sich bezogen auf das zu bewertende Flurstück. Es sind bei dem zu bewertenden Flurstück folgende Punkte zu berücksichtigen:

Das zu bewertende Flurstück hat eine Nord-West-Ausrichtung im Gegensatz zur reinen West-Ost-Ausrichtung des Bodenrichtwertgrundstücks. Dies wird gem. Kleiber-Simon mit einem sachverständig geschätzten Abschlag von -2,5 % /Faktor 0,975) gewichtet. Zudem handelt es sich um ein Garagenflurstück (beachte auch das Baurecht). Dies wird gem. mit einem sachverständig geschätzten Abschlag von -25 % /Faktor 0,75) gewichtet.

Daraus folgt ein Bodenwert von:

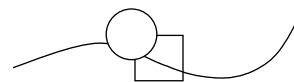
$$598 \text{ €/qm} * 0,975 * 0,75 = 437 \text{ €/qm} * 22 \text{ qm} = \underline{\underline{9.614 \text{ €}}}$$

IV. BEWERTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1.SACHWERT = Flurstück 987 = Wohnhaus:

Es handelt sich um ein Wohnhaus, welche 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 987 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?"

Der Sachwert wird wie folgt ermittelt:

Es wird der Gebäudenormalherstellungswert ermittelt, u. a. in Anlehnung an die NHK's, durch Festlegung der Normalherstellungskosten für Gebäude vergleichbarer Bauweise ohne Baunebenkosten und bezogen auf die Brutto-Grundfläche der Gebäude. Unter Berücksichtigung des derzeitigen Baukostenindex werden die Baukosten aktualisiert. Anschließend ist der Gebäudenormalherstellungswert auf den Zeitwert zu korrigieren. Dies erfolgt mittels Wertminderung wegen dem Gebäudealter über die lineare Wertminderung. Der nun ermittelte Gebäudewert ist um den Zeitwert der sonstigen Anlagen vgl. Ver- und Entsorgungsanlagen, Außenanlagen, Einfriedungen etc. zu korrigieren. Der Sachwert wird abschließend als Summe von Bauwert (Gebäudewert und sonstigen Anlagen) sowie Bodenwert unter Berücksichtigung des Zustandsgrades und der Marktanpassungsfaktoren ermittelt.

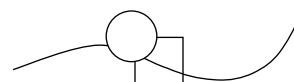
Objektspezifische Grunddaten:

Bruttogrundfläche:

Für das Wohnhaus wird die Bruttogrundfläche von gerundet 233 qm zu Grunde gelegt.

Baukosten:

Die Baukosten je qm BGF werden zu Grunde gelegt in Anlehnung an die NHK 2010 einschl. 17 % Baunebenkosten mit der Kategorie 3.11 Reihennmittelhaus.



Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
						
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105

Normalherstellungskosten	2010	Standardstufe					Wägungs-	Kosten-
Wohnhaus		1	2	3	4	5	anteil	anteil
Kostenkennwerte je BGF		575 €	640 €	735 €	885 €	1.105 €		
Außenwände			1				23%	147 €
Dach			1				15%	96 €
Fenster Außentüren			1				11%	70 €
Innenwände und -türen				0,5	0,5		11%	89 €
Deckenkonstruktionen und Treppen				1			11%	81 €
Fußböden				0,5	0,5		5%	41 €
Sanitäreinrichtungen				1			9%	66 €
Heizung			1				9%	58 €
Sonstige technische Ausstattungen				1			6%	44 €
Summe:							100%	692 €
Korrekturwert:							1,00	692 €

Es werden Baukosten gem. vorgenannter Einstufung (vgl. Sachwertrichtlinie) mit 692 €/qm angesetzt.

Baukostenindex:

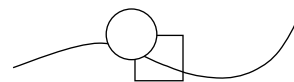
Die o.g. Baukosten basieren auf dem Jahr 2010 und müssen somit zum Wertermittlungsstichtag angepasst werden. Dies geschieht über den Baukostenindex. Die Indexreihe basierend auf 2015 = 100,00 sieht somit wie folgt aus:

$$692 \text{ €/qm} = 2010 = 90,60\% \text{ Baukostenindex}$$

$$1.311 \text{ €/qm} = 2025 = 171,60\% \text{ Baukostenindex}$$

Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:

Das tatsächliche Alter wird mit 1960 angesetzt, entsprechend dem Schlussabnahmeschein. Die Gesamtnutzungsdauer wird gem. ImmoWertV, Anlage 01 mit 80 Jahren angesetzt.



Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre
theoretische Gebäudealter = 65 Jahre (2025 - 1960 = 65 Jahre)
tatsächliche Restnutzungsdauer = 15 Jahre

Es sind verschiedene Modernisierungen durchgeführt worden, die gem. ImmoWertV, Anlage 2 zu berücksichtigen sind.

Modernisierungselemente	max. Punkte	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	

Es werden insgesamt 4 Modernisierungspunkte sachverständig angesetzt. Gem. ImmoWertA, Anlage 2 beträgt die modifizierte Restnutzungsdauer bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer, tatsächlichem Gebäudealter 65 Jahren und 4 Modernisierungspunkte dann 25 Jahre. D.h. das theoretische Gebäudealter wird um 10 Jahre verjüngt auf nun 55 Jahre.

lineare Wertminderung:

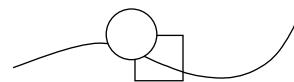
Die lineare Wertminderung wird errechnet basierend auf folgender Formel:

$$\begin{aligned} \text{Wertminderung} &= \text{Gebäudealter} / \text{Gebäudelebensdauer} * 100\% \\ \text{Wertminderung} &= 55 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} * 100\% \\ \text{Wertminderung} &= - 68,75 \% \end{aligned}$$

Gebäudewert sonstige Anlagen:

• Freifläche	vom Gebäudewert =	4 %
• Ver- und Entsorgungsanschlüsse pauschaliert	=	3.000 €
• Kelleraußentreppe	=	2.000 €
• Balkon	=	5.000 €

	Summe =	10.000 €



Sachwertermittlung:

Gebäude:	BGF in qm:	233,00	1.311 €	305.463 €
Baukosten:				305.463 €
lineare Wertminderung		-68,75%	-	210.006 €
Gebäudewert:				95.457 €
Zeitwert sonstige Anlagen:				
Außenanlagen			4%	3.818 €
sonstige Anlagen				10.000 €
Summe Zeitwert sonstiger Anlagen:				13.818 €
vorläufiger Gebäudesachwert GBSW				109.275 €
Bodenwert:				149.388 €
Sachwert vorläufig:				258.663 €

Sachwertfaktor:

Der Verkehrswert kann nicht allein vom Sachwert abgeleitet werden, sondern das Marktverhalten muss entsprechend mittels Sachwertfaktoren berücksichtigt werden. Auf Grund der Angaben im Grundstücksmarktbericht der Stadt Neuss 2025 und der sachverständigen Einschätzung wird der Sachwertfaktor von 1,30 zu Grunde gelegt. Daraus folgt ein Sachwert in Höhe von:

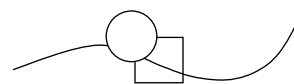
$$258.633 \text{ €} * 1,30 = \underline{\underline{336.223 \text{ € Sachwert}}}$$

2. ERTRAGSWERT = Flurstück 1042 = Garage

Solche Garagen in dem Wohngebiet sind sehr nachgefragt. Somit können solche Garagen eigengenutzt und vermietet werden. Der Verkehrswert wird hier basierend auf dem Ertragswert ermittelt.

Der Ertragswert wird wie folgt ermittelt:

Der Ertragswert wird auf Grund marktüblich erzielbarer Einnahmen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung berechnet. Man ermittelt zunächst die jährlichen Einnahmen basierend auf der marktüblich erzielbaren Miete. Das Ergebnis ist der Rohertrag. Der Rohertrag wird anschließend um die zugehörigen Bewirtschaftungskosten vermindert. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallwagnis zusammen. Das Ergebnis ist der Reinertrag des gesamten Grundstücks. Man unterscheidet zwischen dem Reinertrag des gesamten Grundstücks und dem Reinertrag der baulichen Anlagen, insbesondere



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

Objektspezifische Grunddaten:

vermietbare Fläche / marktüblich erzielbare Miete:

Es wird als vermietbare Fläche die Garage mit 75 €/Stück monatlich angesetzt.

Liegenschaftszins:

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

Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:

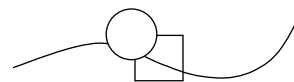
Die Gesamtnutzungsdauer wird basierend auf der ImmoWertV Anlage 01 für Einzelgaragen mit 60 Jahren angesetzt. Auf Grund der in Reihe gebauten Garage wird die Gesamtnutzungsdauer auf 70 Jahre erhöht. Bei einem theoretischen Baujahr von 1967 beträgt das theoretische Alter 2025 – 1967 = 58 Jahre. Die Restnutzungsdauer beträgt somit 70 Jahre – 58 Jahre = 12 Jahre.

Verwaltungskosten / Instandhaltungskosten / Mietausfallwagnis:

Für das Ertragswertverfahren werden folgende Werte zu Grunde gelegt:

Verwaltungskosten	=	48,00 €/anno je Garage
Instandhaltungskosten	=	108 €/qm/anno
Mietausfallwagnis	=	2,00 %/anno

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



Ertragswertermittlung:

Ermittlung des Rohertrages:

	Mietzins	Mietzins/Monat	Mietzins/Jahr
1 St Garage	75,00 €	75,00 €	900,00 €
Summe Rohertrag:		75,00 €	900,00 €

Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten	48,00 €	1,00	48,00 €
Instandhaltungskosten	108,00 €	1,00	108,00 €
Mietausfallwagnis	2%	900,00 €	18,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten:		19,33%	174,00 €

Reinertrag:

Rohertrag	900,00 €
Bewirtschaftungskosten	174,00 €
Summe Reinertrag:	726,00 €

Gebäudeertrag:

Reinertrag	725,57 €
anteiliger Bodenwert	9.614 €
Liegenschaftszins	2,00%
anteiliger Bodenwert verzinst	192,28 €
Gebäudeertrag:	533,29 €

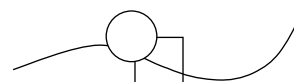
Restnutzungsdauer in Jahren	12
Liegenschaftszins	2,00%
Rentenbarwertfaktor	10,580
Gebäudewert:	5.642,21 €
anteiliger Bodenwert:	9.614,00 €
Ertragswert vorläufig:	15.256 €
<u>Ertragswert:</u>	<u>15.256 €</u>

3. SONSTIGES

Es sind weitere Punkte bei der Bewertung zu berücksichtigen:

Flurstück 987 = Wohnhaus = Zustand / Baumängel:

Es werden wg. dem baulichen Zustand / Baumängel gem. Baubeschreibung ein Abschlag vom Sachwert in Höhe von 10 % angesetzt. Dies ist ein Wert vergleichbar dem Wertansatz, den ein Kaufinteressent bei seiner Kaufpreiskalkulation berücksichtigen würde. Dies ist ein Wert in Höhe von $336.223 \text{ €} \cdot 10 \% = 33.622 \text{ €}$.



Flurstück 1042 = Garage = Sicherheitsabschlag

Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden. Dies wird mit einem Sicherheitsabschlag in Höhe von 35 % des Ertragswertes berücksichtigt. Dies ist ein Wert in Höhe von $15.256 \text{ €} \cdot 35 \% = 5.340 \text{ €}$.

V. ZUSAMMENSTELLUNG

Nachfolgende Werte werden auf glatte Euro Beträge gerundet:

Flurstück 987:

Bodenwert	=	149.388 €
Sachwert	=	336.223 €
Sonstiges Zustand / Baumängel	=	- 33.622 €

Flurstück 1042:

Bodenwert	=	9.614 €
Ertragswert	=	15.256 €
Sonstiges Sicherheitsabschlag	=	- 5.340 €

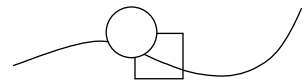
VI. VERKEHRSWERT

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

für **das Grundstück**
in **41462 Neuss, Merowinger Straße 21**
aufstehend mit einem Reihenmittelhaus

Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Neuss, Blatt 10479, **Lfd. Nr. 3**



Kataster: Gemarkung Neuss, Flur 50, Flurstück 987, Größe 236 qm

Sachwert = 336.223 €

Sonstiges Zustand / Baumängel = - 33.622 €

Summe = 302.601 €

Verkehrswert = 303.000 €

und für **das Grundstück**
in **41462 Neuss, Salierstraße**
aufstehend mit einer Reihemittelgarage

Grundbuch: Amtsgericht Neuss

Grundbuch Neuss, Blatt 10479, Lfd. Nr. 4

Kataster: Gemarkung Neuss, Flur 49, Flurstück 1042, Größe 22 qm

Ertragswert = 15.256 €

Sonstiges Sicherheitsabschlag = - 5.340 €

Summe = 9.916 €

Verkehrswert = 10.000 €

Verkehrswert = 313.000 € gesamt

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

$$\frac{1}{2} \quad \frac{1}{2}$$

Meerbusch, den 02.04.2026

(Jens Rökendt)