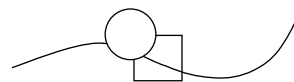


I N T E R N E T V E R S I O N

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

Jens Rökendt

Dipl.-Ing. Architekt



Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

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

Aktenzeichen des Amtsgericht 031 K 014/21

Gutachten G-28-23 bestehend aus 37 Seiten
zzgl. 08 Anlagen

10 Ausfertigungen, Gericht
1 Ausfertigung digital, Gutachter

zur
zum

Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB
Wertermittlungstichtag 06.12.2023

für
in
aufstehend

das Grundstück
40668 Meerbusch, Leipziger Straße 16
mit einem Reihennittelhaus

Grundbuch:

Amtsgericht Neuss
Grundbuch Latum, Blatt 1109, **Lfd. Nr. 1**

Kataster:

Gemarkung Latum, Flur 8, **Flurstück 302**, Größe 285 qm



Ansicht Eingang:

Verkehrswert = 526.500 €

und für
in

1 / 5 Anteil an dem Grundstück
40668 Meerbusch, Leipziger Straße

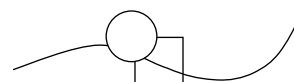
Grundbuch:

Amtsgericht Neuss
Grundbuch Latum, Blatt 1109, **Lfd. Nr. 3/zu1**

Kataster:

Gemarkung Latum, Flur 8, **Flurstück 299**, Größe 157 qm

Verkehrswert = 6.300 €



und für **1 / 5 Anteil an dem Grundstück**
in **40668 Meerbusch, Leipziger Straße**

Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Latum, Blatt 1109, **Lfd. Nr. 4/zul**
Kataster: Gemarkung Latum, Flur 8, **Flurstück 300**, Größe 125 qm

Verkehrswert = 6.400 €

und für **das Grundstück**
in **40668 Meerbusch, Leipziger Straße**
aufstehend mit eine Reihennendgarage

Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Latum, Blatt 1109, **Lfd. Nr. 5**
Kataster: Gemarkung Latum, Flur 8, **Flurstück 296**, Größe 20 qm



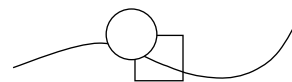
Garagenansicht

Verkehrswert = 9.600 €

Verkehrswert = 548.800 € gesamt

Achtung:

Es konnte für die Erstellung dieses Gutachtens eine **Innenbesichtigung** des Hauses und der Garage **NICHT durchgeführt** werden. Die fehlende Innenbesichtigung wird bei der **Verkehrswertermittlung** mit einem **Sicherheitsabschlag von - 35 %** berücksichtigt.



INHALTSVERZEICHNIS:

Vorbemerkungen zur Wertermittlung

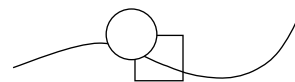
I.	Rechtliche Grundlagen / Literatur	Seite 04
II.	Objektspezifische Grundlagen	Seite 05
III.	Bewertungstechnische Grundlagen inkl. Hinweisen....	Seite 07

1.) ALLGEMEINE ANGABEN

I.	Auftraggeber.....	Seite 09
II.	Aufgabenstellung	Seite 09
III.	Grundbuchausweisung und Nutzungsart.....	Seite 10
IV.	Beschreibung Grundstück	Seite 11
V.	Beschreibung Gebäude	Seite 16

2.) BEWERTUNG

I.	Ortstermin	Seite 20
II.	Bewertungsgrundlagen	Seite 20
	Berechnungen	
	Erschließungsbeiträge	
	Baulasten	
	Umweltinformationsgesetz	
	Baurecht	
	Denkmalschutz	
	Wohnungsbindung	
	Energieausweis	
III.	Bodenwert	Seite 24
IV.	Bewertung der baulichen Anlagen	Seite 27
	1. Flurstück 302 – Wohnhaus	Seite 27
	2. Flurstück 296 – Garage	Seite 31
	3. Sonstiges	Seite 33
V.	Zusammenstellung	Seite 35
VI.	Verkehrswert	Seite 36

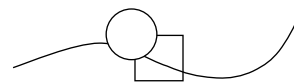


VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

I. Rechtliche Grundlagen / Literatur:

Angegebene Gesetzestexte und Fachliteratur in der aktuellen Fassung.

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



II. Objektspezifische Grundlagen:

Dem Sachverständigen lagen folgende objektspezifische Unterlagen vor:

- Grundbuchauszug 1109 vom 13.10.2023 14 Seiten
 - Fotodokumentation vom 06.12.2023 11 Seiten **Anlage 01**
 - Flurkarte M 1:500 vom 25.10.2023 01 Seite **Anlage 02**
 - Auskunft - Erschließungskosten vom 31.10.2023 02 Seiten **Anlage 03**
 - Auskunft - Baulasten vom 06.11.2023 03 Seiten **Anlage 04**
 - Auskunft - Altlasten vom 30.10.2023 02 Seiten **Anlage 05**
 - Auskunft - Kanalkataster vom 08.11.2023 01 Seite **Anlage 06**
 - Auskunft - Grundwasserstand vom 29.01.2024
 - Auskunft - Baurecht vom 29.01.2024
 - Auskunft - Wohnungsbindung vom 04.12.2023 02 Seiten **Anlage 07**
 - Bauakteneinsicht vom 20.11.2023 55 Seiten **Anlage 08**
- Auszug aus der Baugenehmigung
Errichtung eines Einfamilienhauses
mit Garage
AZ.: 473/78 vom 12.12.1978
- Baugenehmigung
 - Baubeschreibung
 - Wohnflächenberechnung
 - Berechnung cbm umbauter Raum
 - Lageplan
 - Grundriss Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss
 - Schnitt, Ansichten, Querschnitt
 - Prüfzeugnis Batterietank Öl

Nachtragsgenehmigung vom 06.03.1980

Änderung Kellergeschoss

- Nachtragsgenehmigung
- Grundriss Kellergeschoss

Rohbauabnahmeschein vom 06.03.1980

Schlussabnahmeschein vom 22.12.1980

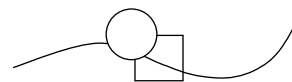
Unternehmererklärungen vom 11.12.1980

bzgl. Haustechnische Anlagen

Wärmeschutznachweis

Antrag Entwässerung vom 25.07.1978

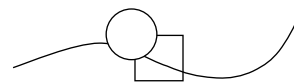
- Lageplan
- Garagenhof
- Grundriss Kellergeschoss
- Grundriss Erdgeschoss, Obergeschoss



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:

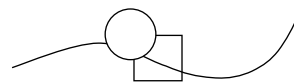
Die vorgenannten „Bewertungstechnische Grundlagen – wichtiger Hinweis“ sind wichtig und explizit für die Verkehrswertermittlung im vorliegenden Gutachten zu beachten!

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.



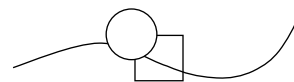
ACHTUNG:

Es konnte für die Erstellung dieses Gutachtens keine Innenbesichtigung des Wohnhauses (Flurstück 302) und der Garage (Flurstück 296) durchgeführt werden. Die fehlende vollständige Besichtigung wird bei der Verkehrswertermittlung mit einem Sicherheitsabschlag von - 35 % berücksichtigt.

Die Wertermittlung basiert ausschließlich auf den vorliegenden Unterlagen und der im Ortstermin in Augenschein genommenen Gebäudebereiche. Es können seitens des Gutachters zum Wertermittlungsstichtag KEINE Angaben über die vorhandene Örtlichkeit des Wohnhauses und der Garage gemacht werden.

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

In der Örtlichkeit können Abweichungen bzgl. der in diesem Gutachten genannten Informationen vorhanden sein. Die Verkehrswertermittlung in diesem Gutachten ist für das Wohnhaus und die Garage rein theoretischer Natur.



1.) ALLGEMEINE ANGABEN:

I. Auftraggeber:

Amtsgericht Neuss, Breite Straße 48, 41460 Neuss
mit Auftragsschreiben vom 12.10.2023

II. Aufgabenstellung:

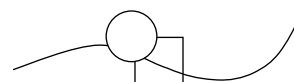
Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, den Verkehrswert festzustellen

für **das Grundstück**
in **40668 Meerbusch, Leipziger Straße 16**
aufstehend mit einem Reihemittelhaus
Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Latum, Blatt 1109, **Lfd. Nr. 1**
Kataster: Gemarkung Latum, Flur 8, **Flurstück 302**, Größe 285 qm

und für **1 / 5 Anteil an dem Grundstück**
in **40668 Meerbusch, Leipziger Straße**
Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Latum, Blatt 1109, **Lfd. Nr. 3/zul**
Kataster: Gemarkung Latum, Flur 8, **Flurstück 299**, Größe 157 qm

und für **1 / 5 Anteil an dem Grundstück**
in **40668 Meerbusch, Leipziger Straße**
Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Latum, Blatt 1109, **Lfd. Nr. 4/zul**
Kataster: Gemarkung Latum, Flur 8, **Flurstück 300**, Größe 125 qm

und für **das Grundstück**
in **40668 Meerbusch, Leipziger Straße**
aufstehend mit eine Reihenendgarage
Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Latum, Blatt 1109, **Lfd. Nr. 5**
Kataster: Gemarkung Latum, Flur 8, **Flurstück 296**, Größe 20 qm



zum Bewertungsstichtag 06.12.2023

zum Zwecke der Zwangsversteigerung
wg. Aufhebung der Gemeinschaft

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für o.g. Zweck gestattet. Das Gutachten oder Teile des Gutachtens dürfen **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:

Amtsgericht: Neuss, Grundbuch von: Latum, Blatt: -1109-

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.: 1 Gemarkung: Latum, Flur: 8, Flurstück: 302
Wirtschaftsart + Lage: Gebäude- und Freifläche, Größe: 285 qm
Leipziger Straße 16

Lfd. Nr.: 3/zu 1 1/5 Miteigentumsanteil an
Gemarkung: Latum, Flur: 8, Flurstück: 299
Wirtschaftsart + Lage: Gebäude- und Freifläche, Größe: 157 qm
Leipziger Straße

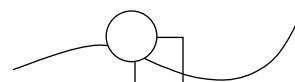
Lfd. Nr.: 4/zu 1 1/5 Miteigentumsanteil an
Gemarkung: Latum, Flur: 8, Flurstück: 300
Wirtschaftsart + Lage: Verkehrsfläche, Größe: 125 qm
Leipziger Straße

Lfd. Nr.: 5 Gemarkung: Latum, Flur: 8, Flurstück: 296
Wirtschaftsart + Lage: Gebäude- und Freifläche, Größe: 20 qm
Leipziger Straße

Abteilung I:

Eigentümer:

Eigentümer der im Bestandsverzeichnis geführten Nr. 1, 3/zu1, 4/zu1, 5 ist gem. Abt. I Lfd. Nr.: 5.9 bis 5.20 einschl. eine Erbengemeinschaft



Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Es sind unter Lfd. Nr. 2 und 3 der Abt. II Eintragungen vorhanden, welche für die Wertermittlung in diesem Gutachten nicht wertrelevant sind.

Unter lfd. Nr. 5 der Abt. II ist die Zwangsversteigerung eingetragen zwecks Aufhebung der Gemeinschaft. Eingetragen am 07.10.2021

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Es ist ein Grundpfandrecht eingetragen.

IV. Beschreibung Grundstück:

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in NRW, Kreis Neuss, Stadt Meerbusch, Stadtteil Lank-Latum, „Wohnhaus“ (Flurstück 302) postalisch „Leipziger Straße 16“ gelegen an einem Privatweg (Flurstück 300), welcher von der Leipziger Straße abgeht und „Garage“ (Flurstück 296) gelegen an dem Flurstück 299, welches sich an der „Leipziger Straße“ befindet.

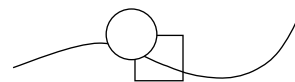


Ausschnitt Flurkarte ohne Maßstab -eingenordet-

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



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

Stadt Meerbusch

Meerbusch, mit ca. 58.000 Einwohnern, ist eine seit 1970 eigenständige Stadt in Nordrhein-Westfalen. Sie gehört zum Rhein-Kreis Neuss. Angrenzende Nachbargemeinden (im Uhrzeigersinn, beginnend im Westen) sind Willich, Krefeld, Duisburg, Düsseldorf, Neuss und Kaarst.

Die acht ehemals selbstständigen Gemeinden Büderich, Osterath, Lank-Latum, Ossum-Bösinghoven, Strümp, Langst-Kierst, Nierst und Ilverich bilden die heutigen Stadtteile.

Meerbusch ist an drei Autobahnen angeschlossen:

- A 52 (Roermond-Essen) mit den Anschlussstellen *Büderich* (14) und *Kaarst Nord / Osterath* (12)
- A 57 (Nimwegen-Köln) mit der Anschlussstelle *Bovert* (16), früher Meerbusch
- A 44 (Lüttich-Kassel) mit den Anschlussstellen *Lank-Latum* (28) sowie *Osterath* (26)

Die Bundesstraßen 9 und 222 führten bis Januar 2008 durch Meerbuscher Stadtgebiet, wurden dann aber zur Landesstraße 137 abgestuft.

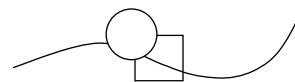
Die Deutsche Bahn hält am Bahnhof Osterath (Kleve-Krefeld-Meerbusch/Osterath-Neuss-Köln-Düsseldorf).

Meerbusch ist außerdem durch den in der Nähe liegenden Flughafen Düsseldorf gut an das Luftfahrtnetz angeschlossen.

Die Rheinbahn betreibt den öffentlichen Personennahverkehr in Meerbusch. Das Unternehmen gehört dem Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (VRR) an. Die Stadtbahn-Linien U 70, U 74 und U 76 (Düsseldorf – Krefeld) führen über Haltestellen in Büderich und Osterath auf der Strecke der ehemaligen K-Bahn. Darüber hinaus werden etliche Busverbindungen unterhalten.

An der östlichen Stadtgrenze Meerbuschs in Langst existiert eine Fährverbindung zum rechtsrheinischen Kaiserswerth.

Die Verwaltungsstellen der Stadt Meerbusch sind auf verschiedene Verwaltungsgebäude verteilt. Das Rathaus mit dem Büro des Bürgermeisters ist eines von mehreren Verwaltungsgebäuden in Büderich. Das technische Dezernat und der Bereich Bürgerbüro, Sicherheit und Umwelt sind in Lank-Latum,



der Bereich Soziales und Jugend ist in Osterath untergebracht. Bürgerbüros werden in den Stadtteilen Büderich, Lank-Latum und Osterath unterhalten.

In Meerbusch gibt es nur Fachkrankenhäuser. Die medizinische Versorgung wird von den Krankenhäusern der Nachbarstädte übernommen.

Stadtteil Lank-Latum:

Der Ortsteil Lank-Latum, mit ca. 10.000 Einwohnern, hat eine gute Infrastruktur. Die Autobahnen A 57 und A 44 sind schnell erreichbar (Kreuz Meerbusch). Die unmittelbar angrenzenden Nachbarstädte Düsseldorf, Neuss, Kaarst und Krefeld sind in wenigen Autominuten erreichbar. Insbesondere der Flughafen Düsseldorf und die Messe sind über die Flughafenbrücke innerhalb von 15 min mit dem PKW zu erreichen. Die öffentlichen Nahverkehrsverbindungen, bestehend aus Busverbindungen der einzelnen Ortsteile und Nachbarstädte sind als gut zu bezeichnen. Handel- und Dienstleistungsbetriebe, z.B. für die Deckung des kurz- mittelfristigen Bedarfs sind in Lank-Latum ausreichend vorhanden.

MIKROLAGE:

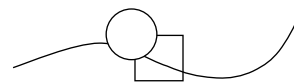
Die zu bewertenden Flurstücke befinden sich im Norden von Meerbusch in dem Stadtteil Lank-Latum, innerhalb des bebauten Ortsbereiches, ca. 600 m Luftlinie östlich des Ortskerns, in einem Wohngebiet.

Das Flurstück 302 (Wohnhaus) befindet sich an dem ebenfalls zu bewertenden Flurstück 300 (Fußweg), welches von der Leipziger Straße abzweigt. Westlich des Flurstücks 302 befindet sich ein weiterer Fußweg, in Privatbesitz an dem jedoch für das Flurstück 302 augenscheinlich kein Recht bzgl. Gehen und Leiten besteht.

Das Flurstück 296 (Garage) befindet sich als Teil eines Garagenhofes mit insgesamt 5 Garagenflurstücken an dem Verkehrsflächenflurstück 299, welches an der Leipziger Straße anliegt.

„Leipziger Straße“:

Die öffentliche Verkehrsfläche der „Leipziger Straße“ ist zweispurig, asphaltiert und beidseitig mit einem Gehweg versehen. Einseitig an der nördlichen Seite der Straße sind Pkw-Senkrechtarker vorhanden und ca. alle 3-5 Pkw-Stellplätze sind Baumbepflanzungen inkl. Beetbegleitgrün vorhanden. Die Leipziger Straße verläuft von Osten nach Westen und ist am Ende als Sackgasse (Wendeplatz) abgebunden. Eine einseitige Straßenbeleuchtung an der südlichen Längsseite der Straße ist vorhanden. In der Leipziger Straße sind die zur Erschließung erforderlichen Medien vorhanden.



Flurstück 302 = Wohnhaus:

Das Flurstück 302, mit 285 qm Flächeninhalt hat eine West-Ausrichtung. Das Flurstück ist rechteckig geschnitten. Die Abmessungen betragen gemessen in timonline ca. 7,50 m Breite (Nord-Süd-Richtung) und ca. 38 m Tiefe (Ost-West-Richtung). Die Topografie des Flurstücks 302 kann grundsätzlich als eben bezeichnet werden. Nördlich und südlich grenzen vergleichbare Reihenhausgrundstücke an. Das Grundstück 302 ist bebaut mit einem beidseitig rechts und links grenzständigen unterkellerten zweigeschossigen Reihenmittelhaus mit Satteldach, als eines (4te) von insgesamt 5 Stück. Gartenseitig ist die Rückfassade gegenüber den grenzseitigen Außenwänden und dem Dach zurückversetzt. Im Obergeschoss ist ein Balkon vorhanden. Das Wohnhaus ist in der Flurkarte dargestellt und augenscheinlich eingemessen.

Flurstück 299 = Verkehrsfläche Garagenhof:

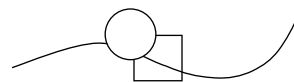
Das vieleckig geschnittene, ebenerdige Flurstück 299 mit 157 qm Flächeninhalt befindet sich nördlich an der öffentlichen Verkehrsfläche „Leipziger Straße“. Das Flurstück ist in Ost-West-Richtung ca. 21,25 m breit und in Nord-Süd-Richtung ca. 12,20 m tief. Das im Fahrbereich gepflasterte Flurstück dient als Verkehrsfläche der angrenzenden 5 Garagenflurstücke. Ein Teil des Flurstücks 299 ist im südlichen und östlichen Teil begrünt. Im westlichen Teil des Flurstücks 299 befindet sich ein Müllstandplatz, zwecks Unterbringung augenscheinlich der Mülltonen der Häuser postalisch Nr. 10-18. Zudem befindet sich augenscheinlich in dem Flurstück 299 ein Regenwasserkanal zwecks Entwässerung der befestigten Fläche und der angrenzenden 5 Garagen.

Flurstück 300 = Fußweg:

Von der Leipziger Straße zweigt nach Norden abgehend das rechteckig geschnittene Flurstück 300 mit 125 qm Flächeninhalt ab. Die Abmessungen betragen in Ost-West-Richtung ca. 3 m Breite und in Nord-Süd-Richtung ca. 41,50 m Tiefe. Das Flurstück 300 ist gepflastert und dient als Fußweg, der Erschließung der westlich angrenzenden Häuser postalisch Nr. 10 – 18. Die zur Erschließung erforderlichen Medien sind in dem Fußweg vorhanden.

Flurstück 296 = Garage:

Das mit einer Reihenendgarage bebaute rechteckig geschnittene Garagenflurstück 296, mit 20 qm Flächeninhalt, befindet sich an dem Flurstück 299 und somit nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Das Flurstück 296 wird, wie 4 weitere Garagenflurstücke, über das Flurstück 299 erschlossen, welches an der öffentlichen Verkehrsfläche „Leipziger Straße“ liegt. Das Flurstück 296 hat gemessen in timonline die Abmessungen ca. 3,30 m Breite



und ca. 6,00 m Tiefe. Die Reihenendgarage aufstehend auf dem Flurstück 296 ist die südliche Endgarage einer 3er Garagenreihe. Gegenüber westlich gelegen befindet sich eine 2er Garagenreihe.

Nutzungen:

Das Flurstück 302 (Wohnhaus), sowie das Flurstück 296 (Garage) wird zum Wertermittlungsstichtag nicht genutzt bzw. nicht bewohnt.

Das Flurstück 299 dient als reine Verkehrs- und Erschließungsfläche den angrenzenden Garagen, Flurstücke 294, 295, 296, 297, 298.

Das Flurstück 300 dient als reine Verkehrs- und Erschließungsfläche den angrenzenden Wohnhäusern Haus Nr. 10, 12, 14, 16, 18.

Mietverträge konnte der Gutachter nicht recherchieren.

Sonstiges:

Hinweise auf besondere wertbeeinflussende Umstände (geplante Verkehrsverbesserung, Sanierungsgebiet, Nachbarbebauung, etc.) sind dem Gutachter zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt. Auf nachfolgende Punkte wird hingewiesen:

Baugrundverhältnisse / Grundwasser

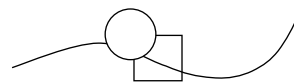
Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Der höchste gemessene Grundwasserstand gem. erhaltener Auskunft liegt bei ca. + 27,79 m ü. NN. (LGD-Nr. 086569910 mit einer Schwankungsbreite von +/-0,75 m. Der nächstgelegene Kanaldeckel vor dem Reihenhaushaus, Flurstück 302, hat eine NN-Höhe von ca. +31,05 m ü. NN. Dies ist eine Höhendifferenz von ca. 3,26 m, mit einer Schwankungsbreite von +/-0,75 m.

Erschließung Flurstück 302 und 296

Es ist **keine** zivil-rechtliche Absicherung (Grunddienstbarkeit) für folgende Punkte vorhanden:

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Lasten Flurstück 300 zu Gunsten Flurstück 302
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Lasten Flurstück 299 zu Gunsten Flurstück 296

Zivil-rechtlich ist die Erschließung der beiden Flurstücke 302 und 296 nicht gesichert.



Es ist **keine** öffentlich-rechtliche Absicherung (Baulast) für folgende Punkte vorhanden:

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Lasten Flurstück 299 zu Gunsten Flurstück 296

Öffentlich-rechtlich ist die Erschließung des Flurstücks 296 nicht gesichert.

Es ist **eine** Baulast (**Baulastenblatt 240**) vorhanden welche folgendes absichert:

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Lasten Flurstück 300 zu Gunsten Flurstück 305, 304, 302, 302, 301

Öffentlich-rechtlich ist die Erschließung des Flurstücks 302 über das Flurstück 300 gesichert.

Immissionen

Gewerbliche Immissionen waren im Ortstermin nicht erkennbar. Das Objekt befindet sich im erweiterten Abflugbereich des Flughafen Düsseldorf. Es treten temporär Lärmimmissionen auf.

V. Beschreibung Gebäude:

Flurstück 302 = Wohnhaus + Flurstück 296 = Garage

Alle vier zu bewertenden Flurstücke wurden bauordnungsrechtlich in der Vergangenheit zusammen betrachtet. Nachfolgende Genehmigung / Unterlagen konnten recherchiert werden:

25.07.1978 Entwässerungsantrag

Hinweis: Betreffend Wohnhaus und Garage mit Leitungsführung über Flurstück 300 und Flurstück 299

12.12.1978 Baugenehmigung AZ.: 473/78

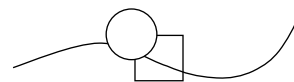
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage

06.03.1980 Nachtragsgenehmigung

Änderung Kellergeschoss

06.03.1980 Rohbauabnahmeschein

22.12.1980 Schlussabnahmeschein



Hinweis: Betreffend Wohnhaus und Garage mit Erschließung über Flurstück 300 und Flurstück 299

Flurstück 302 = Wohnhaus

Das giebelständig zum Erschließungsweg stehende Reihenmittelhaus, gem. Planunterlagen mit einer Wohneinheit, hat eine Unterkellerung, ein Erd- und Obergeschoß, sowie ein Dachgeschoß. Für das Dachgeschoß ist in der o.g. Baugenehmigung kein Dachgeschossgrundriss vorhanden. Die Fläche im Dachgeschoss ist nicht in der Baugenehmigung dargestellt und somit ist die Fläche im Dachgeschoss in der Örtlichkeit nicht als Wohn- und / oder - Nutzfläche genehmigt. Das Wohnhaus ist per Schlussabnahmeschein im Jahre 1980 fertig erstellt worden.

Das Wohnhaus (Reihenmittelhaus) hat gem. Darstellung in den Planunterlagen der Baugenehmigung die Außenabmessungen ca. 7,50 m Breite und max. ca. 15,00 m Tiefe, wobei die rückwärtige Fassade des EG, OG und DG gegenüber dem Dach und den beiden seitlichen Grenzwänden um ca. 1,75 m zurückversetzt ist. Im Obergeschoß ist in diesem Versatz über die gesamte Giebelbreite ein Balkon vorhanden, im Erdgeschoss ist in diesem Versatz eine Spindeltreppe zum Kellergeschoß (Kelleraußentreppe) vorhanden.

Nachfolgend wird die Bruttogrundfläche des Wohnhauses basierend auf den Außenabmessungen gem. Plandarstellung der Baugenehmigung zusammengestellt:

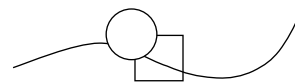
$$\begin{aligned} \text{KG, EG, OG} &= (7,50 \text{ m} * 15,00 \text{ m}) * 4 = \text{ca. } 450,00 \text{ qm} \\ \text{DG} &= - 1,75 \text{ m} * 5,00 \text{ m} * 1 = \text{ca. } - 8,75 \text{ qm} \end{aligned}$$

KG, EG, OG, DG Summe ca. 441 qm gerundet

Die Wohnflächen im EG und OG des Wohnhauses, basierend auf der Berechnung der Wohnfläche vom 15.04.1978, Bestandteil der o.g. Baugenehmigung, betragen gem. nachfolgender Darstellung:

Erdgeschoss	
Windfang	4,88
Garderobe	2,92
Gäste-WC	1,79
Wohnraum	50,29
Essplatz	10,48
Küche	9,66
Summe 1	80,02
abzgl. 3 % Putz	-2,40
Summe EG	77,62

Obergeschoss	
Diele	10,74
Kinderzimme vorne	11,32
Kinderzimmer hinten	19,29
begeh. Schrank	5,87
WC-Kinder	2,32
Badezimmer	6,98
Schlafrum	24,82
Balkon	2,45
Summe 1	83,79
abzgl. 3 % Putz	-2,51
Summe OG	81,28



Insgesamt sind gem. vorgenannter Aufstellung 158,90 qm, gerundet ca. 159 qm Wohnfläche im EG und OG vorhanden (Balkon im OG mit 25 % anteilig gerechnet). In der Örtlichkeit können Abweichungen auftreten. Es wurde kein Aufmaß erstellt.

Gem. Kellergeschossgrundriss, Bestandteil der o.g. Baugenehmigung / Nachtragsgenehmigung, sind im Kellergeschoss dargestellt 2 Kellerräume (1 davon mit Hebeanlage), 1 Duschbad, 1 Treppenflur, 1 Kelleraußentreppe mit Windfang, 1 Heizungsraum, 1 Öltankraum.

Alle nachfolgenden Beschreibungen des Wohnhauses basieren auf den Informationen der Außenbesichtigung im Ortstermin vom 06.12.2023 und den vorliegenden Unterlagen:

Gebäudeart

- unterkellertes in Reihe (Mittelhaus) gebautes Wohnhaus mit einem Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss

Bauweise:

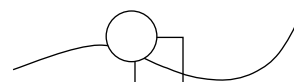
- massiv

Fundament / Kellerwände / Unterkellerung / Geschoßdecken:

- gem. Darstellung in den Planunterlagen und der Baubeschreibung, Bestandteil der Baugenehmigung:
 - Kiesbetonfundamente und Betonbodenplatte
 - Kellergeschossaußenwände aus KS-mauerwerk, außen mit Zementmörtel berappt und Bitumenanstrich
 - Außenwände EG aufwärts, zweischalig bestehend aus Unipor-Hlz-Ziegel mit 4 cm Dämmung und außen Klinkermauerwerk, Giebelwände im Dachgeschoss verschiefert
 - Tragende Innenwände wie Hintermauerung Außenwand
 - Nichttragende Innenwände Bimsvollsteine / Gipsbauplatten
 - Kaminzug bestehend aus Plewa-Formsteinen über Dach geführt
 - Decke über KG, EG, OG Stahlbeton
 - Dachkonstruktion als Sparrendach, zimmermannsmässig erstellt mit Ziergeleindeckung, Ortgänge / Dachüberstände verschiefert
 - augenscheinlich Alufenster, Isolierverglasung, tlw. Bleiverglasungunterteilung, tlw. Rollläden, Aluhaustüre

Haustechnik / Innenausbau:

- unbekannt



Gartenanlage / Grundstücksfläche:

- Hauszuwegung gepflastert
- Vorgarten zweckmäßig gärtnerisch angelegt und begrünt
- Rückwärtige Gartenfreifläche begrünt, eingewachsen, tlw. verwildert Freifläche tlw. mit Efeu bewachsen

Urteil über Grundrisslösung:

- die Grundrissaufteilung kann gem. Plandarstellung für solch ein Objekt als individuell bezeichnet werden.

Standard der Baustoffe / baulicher Zustand:

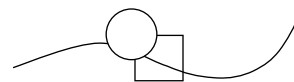
- Gem. äußerem Erscheinungsbild entspricht das Wohnhaus bzgl. der Grundsubstanz dem Baujahr mit gepflegtem Erscheinungsbild.
- Die Regenwasserentwässerung der Häuser Nr. 14 und 16 sowie 16 und 18 erfolgt über die jeweils nachbarseitige gemeinsame Regenrinne (Dachflächen haben eine gemeinsam innenliegende Rinne), Absicherung per Grunddienstbarkeit / Baulast ist nicht vorhanden.
- Eingangsseitig sind an der Fassade im Bereich des gemeinsamen Regenfallrohres Haus Nr. 16, 18 weiße Ausblühungen auf Grund von eintretender Feuchtigkeit vorhanden (Rinne / Fallrohr undicht)
- In der Örtlichkeit sind zwei Klingeln vorhanden, bei einer genehmigten Wohneinheit

Flurstück 296 = Garage

Die Reihenendgarage, aufstehend auf dem Flurstück 296, ist zusammen mit den beiden Garagen, Flurstück 295, 294 im Jahre 1980 errichtet worden. Die Garage ist massiv erstellt mit Verklinkerung, Attikabekleidung aus Schiefer und Flachdach sowie einem Stahlschwinger. Die Garage mit den gleichen Abmessungen wie das Flurstück 296 ist ca. 3,30 m breit und ca. 6,00 m lang und bietet augenscheinlich Platz zum Abstellen eines Pkw's.

Die Entwässerung der drei Garagen erfolgt über ein innenliegendes Fallrohr in der Garage aufstehend Flurstück 296 mit Anschluss an den Grundkanal und öffentlicher Entwässerung (siehe Entwässerungsplanung, als Anlage diesem Gutachten beigelegt).

Gem. äußerem Erscheinungsbild entspricht die Garage bzgl. der Grundsubstanz dem Baujahr mit gepflegtem Erscheinungsbild. Die geklinkerte Rückfassade der Garage, Flurstück 296, ist genauso wie die beiden Nachbargaragen, Flurstück 294, 295, mit Graffiti beschmiert.



2.) BEWERTUNG:

I. Ortstermin:

Ein Ortstermin wurde durchgeführt am 06.12.2023. Alle Verfahrensbeteiligten wurden rechtzeitig schriftlich über den Ortstermin informiert und geladen. Teilnehmer waren:

➤ Herr Jens Rökendt, Gutachter

Es wurde das Wohnhaus aufstehend auf dem Flurstück 302 ausschließlich von außen eingangsseitig und vom westlichen Fußweg aus gartenseitig in Augenschein genommen. Ebenso wurde die Garage aufstehend auf dem Flurstück 296 von außen betrachtet. Das Wohnhaus und die Garage konnten NICHT von innen besichtigt werden. Das Flurstück 300 und 299 wurde begangen und besichtigt.

II. Bewertungsgrundlagen:

Berechnungen:

Die Bruttogrundflächen des Wohnhauses wurden an Hand der vorliegenden Planunterlagen der Baugenehmigung inkl. Nachtragsgenehmigung vom Gutachter zusammengestellt und die Wohn-Nutzfläche basierend auf der Wohnflächenberechnung vom 15.04.1978, Bestandteil der Baugenehmigung entnommen. Es fand kein Aufmaß statt. In der Örtlichkeit treten ggfls. Abweichungen auf.

Erschließungsbeiträge:

Gem. Erschließungskostenbescheinigung sind zum Wertermittlungstichtag für die zu bewertenden Flurstücke keine Erschließungsbeiträge zu zahlen. Die Grundstücke werden erschließungsbeitragsfrei gewertet. Es wird auf den Originaltext der Bescheinigung verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigefügt.

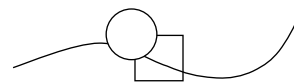
Baulasten

Gem. erhaltener Auskunft existieren zwei Baulasten:

Baulastenblatt 237

Zu Lasten Flurstück 296 (Garage)

Zu Gunsten Flurstück 302 (Wohnhaus)



Es handelt sich um eine öffentlich-rechtliche gesicherte Stellplatzbindung des Flurstück 296 für das Flurstück 302. Es wird auf den Originaltext der Bescheinigung verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Baulastenblatt 240

Zu Lasten Flurstück 300 (Wegeflurstück)

Zu Gunsten Flurstück 301, 302, 303, 304, 305 (Flurstücke Wohnhaus)

Es handelt sich um ein öffentlich-rechtlich gesichertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 300 für die Wohnhäuser postalisch Leipziger Straße 10-18. Es wird auf den Originaltext der Bescheinigung verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Umweltinformationsgesetz:

Gem. erhaltener Auskunft sind die zu bewertenden Flurstücke zum Wertermittlungstichtag nicht im Kataster über Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen verzeichnet. Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Baurecht:

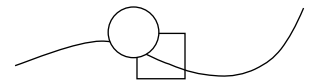
Die zu bewertenden Flurstücke sind im Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Planungsrecht für die zu bewertenden Flurstücke wird gem. dem Bebauungsplan Nr. 112 „Leipziger Straße“ beurteilt, Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB seit dem 06.08.1977.

Es gelten u.a. folgende planerischen Festsetzungen:

Flurstück 302 = Festlegung überbaubare Fläche mit 15 m Bautiefe
Festlegung Firstrichtung, Satteldach 30 Grad Dachneigung
Reines Wohngebiet, WR
Max. 2 Vollgeschosse
offene Bauweise o, nur Hausgruppen zulässig
Max Grundflächenzahl 0,4
Max Geschossflächenzahl 0,7
Index 1, max. 2 Wohneinheiten zulässig

Flurstück 299 = Pflanzgebot und Mülltonnenstandplatz

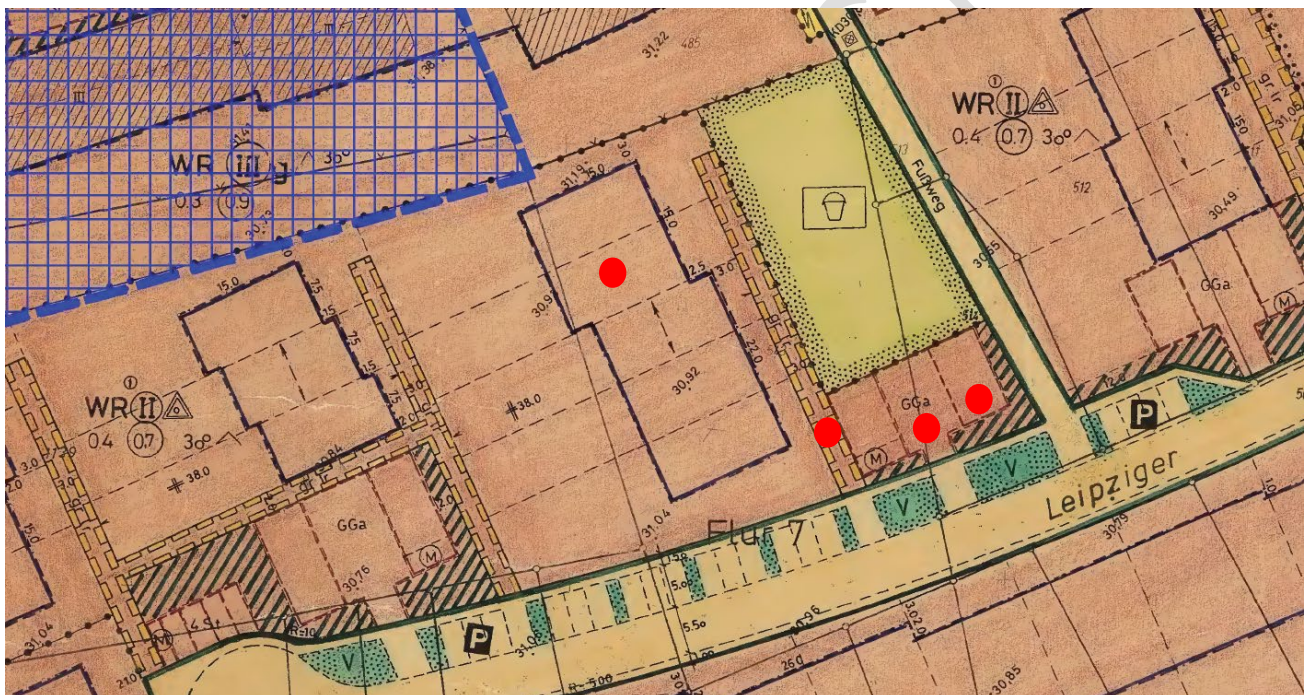


Flurstück 300 = gr, lr mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Allgemeinheit, siehe auch textliche Festsetzungen

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (11) Nr. 15 BBauG

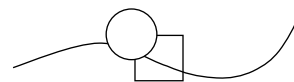
Die im Plan dargestellten und mit gr, lr bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, das die ständige Zugänglichkeit der Anliegergrundstücke sicherstellt, zu belasten.
Die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen ist nach den technischen Grundsätzen der Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten derselben sicherzustellen.

Flurstück 296 = Festlegung überbaubare Fläche,
GGa Gemeinschaftsgarage



Auszug Bebauungsplan
Einsehbar im Internet:

<https://www.o-sp.de/meerbusch/plan?pid=28175>



Maß der baulichen Nutzung	Sonstige Festsetzungen
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. III zwingend z.B. (III)	30° Dachneigung z.B. 30° $\leftarrow$ $\rightarrow$ Firstrichtung FD Flachdach GGa Gemeinschaftsgaragen Ga Garagen UG Unterirdische Garagen KeG=Kellergaragen St Stellplätze (34,60) Höhenlage der Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.4 BBauG) weitere Höhen siehe Längs- und Querschnitte Arkade oder Durchgang M Müllbehälterstellplatz Pflanzgebot für Baum- und Strauchgruppen
Grundflächenzahl z.B. 0,3 Geschoßflächenzahl z.B. (0,9)	
..... höhere Einfriedigung bis max. 2,0 m	

Ausschnitt Legende Bebauungsplan

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zu beachten, u.a.:

B.Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (2) BBauG i.V. mit § 103 BauO NW

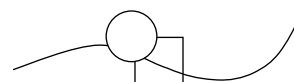
- Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden der Wohngebäude soll nicht mehr als 0,50 m über Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsanlage liegen.
Künstliche Abgrabungen sind unzulässig.
- Die Traufenhöhe darf bei eingeschossigen Wohngebäuden 3,50 m nicht übersteigen.
- Drempel sind nur bei eingeschossigen Gebäuden mit 45°-Dachneigung und bis zu einer Höhe von 0,60 m erlaubt. Bei Wohngebäuden sind nur Satteldächer gestattet. Gegenüberliegende Dachflächen eines Gebäudes müssen die gleiche Neigung erhalten. Dachausbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind nur bei eingeschossigen Gebäuden mit 45°-Dach erlaubt.
- Fenster- und Dachrinnenantennen sind nicht zugelassen.
- Die in Gruppen oder Zeilen zusammengefaßten Häuser sind einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen, wobei Klinkermaterial als Außenmaterial zur Verwendung kommen sollte.
- An den offenen Garagenhöfen sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Einzelgaragen müssen sich in Material und Farbgebung den Wohngebäuden anpassen. Es sind nur Massivgaragen mit Flachdach bzw. mit einem flachgeneigten Dach bis zu einer Gesamthöhe von 2,5 m erlaubt. Kellergaragen sind nicht zugelassen.
- Im Bereich der Vorgärten ist im gesamten Baugebiet ^(x) an der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur ein niedriger Rasenkantenstein zulässig. Auf den Grenzen zu den benachbarten Grundstücken sind keine Einfriedigungen (Zäune, Hecken ect.) erlaubt. Als hintere bzw. seitliche Einfriedigung der Baugrundstücke ist ein Maschendraht- oder Holzzaun bis 1,20 m zulässig. Mauern als Grundstückseinfriedigungen sind nicht erlaubt. ^(xx) Innerhalb eines Baugebietes ist die Einfriedigung einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen.
- Anlagen für Müllbehälterstellplätze (im Plan mit M bezeichnet)
Sammelplätze sind nur an den im Plan ausgewiesenen Standorten zulässig. Sie sind soweit sie nicht mit in die Garagenhöfe einbezogen werden, mit einer mind. 1,50 m hohen Wand zu umschließen und gegen Einsicht von oben abzudecken. Einzelne Mülltonnen sind in Mülltonnenschränken unterzubringen. Die Müllbehälterstellplätze sind mit dichtwachsenden wintergrünen Gehölzen abzupflanzen.

Auszug textliche Festsetzungen Bebauungsplan

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. Roekendf-Architektur .de
E - Mail Adresse: jr@Roekendf-Architektur .de



Denkmalschutz:

Die auf den Flurstücken 302 und 296 aufstehenden Gebäude unterliegen nicht dem Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Gem. Auskunft unterliegt das Objekt 40668 Meerbusch, Leipziger Straße 16, nicht der Zweckbestimmung des Gesetzes 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.

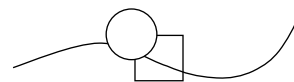
Energieausweis:

Ein Energieausweis, für das Wohnhaus, Flurstück 302, 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 den bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu bestimmen, welcher zum Zeitpunkt der Schätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert von Grundstücken ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Dabei sollen die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu begutachtenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch entsprechende Bodenrichtwerte für die Schätzung herangezogen werden. Für vergleichbare Bauland-Grundstücke (ebf) existiert ein nachfolgender Bodenrichtwert gem. Auskunft des Gutachterausschusses:

Gemeinde	Meerbusch
Postleitzahl	40668
Ortsteil	Lank - Latum
Bodenrichtwertnummer	1060
Bodenrichtwert	<u>625 €/m²</u> (Ein/zweigeschossig)



Stichtag des Bodenrichtwertes	<u>2023-01-01</u>
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl	II
Fläche	200 m ²
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Anwendungshinweise	<u>Örtliche Fachinformationen</u>

Es sind die örtlichen Fachinformationen zu beachten:

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Zonale Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine **durchschnittliche Bodenrichtwertgrundstücksgröße von 200 m² - 500 m²** (mit Ausnahme der exklusiven Wohnlage im Bereich Meerer Busch). Abweichungen von dieser Bodenrichtwertgrundstücksgröße müssen durch Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert berücksichtigt werden.

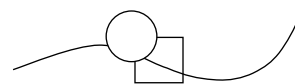
Es wurden Kauffälle untersucht, die für eine individuelle Wohnhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit ortsüblicher Grundstückstiefe bestimmt sind. Somit dürfen die Anpassungskoeffizienten auch nur für eben solche Grundstücke verwendet werden.

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

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

Abhängigkeiten des Bodenwertes von der Grundstücksgröße

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



Der Bodenrichtwert von 625 €/qm wird für die Bodenwertermittlung der zu bewertenden Flurstücke wie folgt gewichtet:

Flurstück 302 = Fläche 285 qm (Wohnhausflurstück)

Das zu bewertende Flurstück 302 hat 285 qm Flächeninhalt im Gegensatz zu dem Bodenrichtwertgrundstück, welches lagertypisch 200 qm Fläche hat. Dies wird gem. vorgenannter Umrechnungstabelle und interpoliert zwischen den Werten 0,91 (300 qm) und 0,96 (250 qm) mit einem Faktor von 0,925 (285 qm), gerundet 0,93, gewichtet. Daraus folgt ein Bodenwert für das Flurstück 302 von:

$$625 \text{ €/qm} * 0,93 = 581 \text{ €/qm} * 285 \text{ qm} = \underline{\underline{165.585 \text{ €}}}$$

Flurstück 299 = Fläche 157 qm

Dieses Flurstück 299 ist ein reines Erschließungsgrundstück / Wegegrundstück (Verkehrsfläche) für die angrenzenden 5 Garagenflurstücke. Für solch ein Grundstück sind gem. sachverständiger Einschätzung des Gutachters 25 % (Faktor 0,25) des Bodenrichtwertes von 625 € anzusetzen. Daraus folgt ein Bodenwert für das Flurstück 299 von:

$$625 \text{ €/qm} * 0,25 = 156 \text{ €/qm} * 157 \text{ qm} = \underline{\underline{24.492 \text{ €}}}$$

Der 1 / 5 Miteigentumsanteil beträgt demnach:

$$24.492 \text{ €} / 5 * 1 = \underline{\underline{4.898 \text{ €}}}$$

Flurstück 300 = Fläche 125 qm

Dieses Flurstück 300 ist ein reines Erschließungsgrundstück / Wegegrundstück (Verkehrsfläche) für die angrenzenden 5 Wohnhausflurstücke. Für solch ein Grundstück sind gem. sachverständiger Einschätzung des Gutachters 25 % (Faktor 0,25) des Bodenrichtwertes von 625 € anzusetzen. Daraus folgt ein Bodenwert für das Flurstück 300 von:

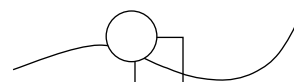
$$625 \text{ €/qm} * 0,25 = 156 \text{ €/qm} * 125 \text{ qm} = \underline{\underline{19.500 \text{ €}}}$$

Der 1 / 9 Miteigentumsanteil beträgt demnach:

$$19.500 \text{ €} / 9 * 1 = \underline{\underline{3.900 \text{ €}}}$$

Flurstück 296 = Fläche 20 qm (Garagenflurstück)

Dieses Flurstück 296 ist ein reines Garagengrundstück und auf Grund der Festsetzungen im Bebauungsplan und seinen Flurstücksabmessungen aus-



schließlich mit einer Garage bebaubar. Des Weiteren befindet es sich in zweiter Reihe nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, sondern wird über ein benachbartes Flurstück 299 erschlossen. Für solch ein reines Garagenflurstück 296 sind gem. sachverständiger Einschätzung des Gutachters 50 % (Faktor 0,50) des Bodenrichtwertes von 625 € anzusetzen. Daraus folgt ein Bodenwert für das Flurstück 296 von:

$$625 \text{ €/qm} * 0,50 = 313 \text{ €/qm} * 20 \text{ qm} = \underline{\underline{6.260 \text{ €}}}$$

IV. BEWERTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

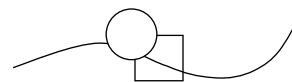
1.) Flurstück 302 = Wohnhaus

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 302 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.



Objektspezifische Grunddaten:

Bruttogrundfläche: Für das Wohnhaus wird die Bruttogrundfläche von gerundet 441 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 3.12 Reihenhäuser.

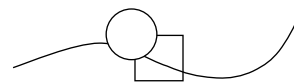
Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe												
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965

Es werden gem. nachfolgender Kriterientabelle der Mittelwert der Standardstufe 2 und 3 mit 600 €/qm als Baukostenwert zu Grunde gelegt.

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

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

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11



Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weich- holztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Fül- lung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in ein- facher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkende- cken mit Tritt- und Luft- schallschutz (z. B. schwim- mender Estrich); geradläu- fige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverklei- dung (Holzpaneele/Kasset- ten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spann- weiten, gegliedert, Decken- verfädelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztrep- penanlage mit hochwertig- em Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Lami- nat- und PVC-Böden einfa- cher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Lami- nat- und PVC-Böden bes- serer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigpar- kett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedäm- mter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplat- ten, hochwertige Edelholz- böden auf gedämmter Un- terkonstruktion	5
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand- WC, Installation auf Putz, Ölfarbenastrich, 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, boden- gleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in ge- hobener Qualität	mehrere großzügige, hoch- wertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen- strukturiert, Einzel- und Flä- chenelemente)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkrafthei- zung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand- thermen, Nachtspeicherung, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkol- lektoren für Warmwasser- erzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warm- wassererzeugung und Hei- zung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Sys- teme; aufwendige zusätzli- che Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutz- schalter (FI-Schalter), Lei- tungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schal- ter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtaus- lässen, Zählerkasten (ab ca. 1985) mit Untervertei- lung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernseh- anschlüsse	Video- und zentrale Alarm- anlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

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

$$\begin{aligned}
 600 \text{ €/qm} &= 2010 = 89,30\% \text{ Baukostenindex} \\
 &2015 = 100,00\% \\
 1.084 \text{ €/qm} &= 2023 = 161,30\% \text{ Baukostenindex}
 \end{aligned}$$

Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:

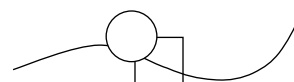
Das tatsächliche Baujahr wird mit 1980 angesetzt, entsprechend der Fertigstellungsbescheinigung Wohnhaus. Die Gesamtnutzungsdauer wird gem. ImmoWertV mit 80 Jahren angesetzt. Daraus resultiert:

$$\begin{aligned}
 \text{Gesamtnutzungsdauer} &= 80 \text{ Jahre, gem. ImmoWertV} \\
 \text{Gebäudealter} &= 43 \text{ Jahre (2023 - 1980 = 43 Jahre)} \\
 \text{Restnutzungsdauer} &= 37 \text{ Jahre (80 Jahre - 43 Jahre = 37 Jahre)}
 \end{aligned}$$

Gem. dem äußeren Eindruck wurden in jüngster Zeit keine Modernisierungen durchgeführt die eine Verjüngung des Baujahres bzw. Verlängerung der Restnutzungsdauer rechtfertigen.

lineare Wertminderung:

Die lineare Wertminderung wird errechnet basierend auf folgender Formel:



Wertminderung = Gebäudealter / Gebäudelebensdauer * 100%

Wertminderung = 43 Jahre / 80 Jahre * 100%

Wertminderung = - 53,75 %

Gebäudewert sonstige Anlagen:

- Freifläche vom Gebäudewert = 4 %
- Ver- und Entsorgungsanschlüsse psch. = 2.000 €

Sachwertermittlung:

Gebäude:	BGF in qm:	441,00	1.084,00 €	478.044 €
Baukosten:				478.044 €
Wertermittlungstichtag		2023		
Gebäudealter		43		
lineare Wertminderung		-53,75%		-256.949 €
Gebäudewert:				221.095 €
Zeitwert sonstige Anlagen:				
Außenanlagen			4%	8.844 €
Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.				2.000 €
Summe Zeitwert sonstiger Anlagen:				10.844 €
vorläufiger Gebäudesachwert GBSW				231.939 €
Bodenwert:				165.585 €
Sachwert vorläufig:				397.524 €

Sachwertfaktor:

Der Verkehrswert kann nicht allein vom Sachwert abgeleitet werden, sondern das Marktverhalten muss entsprechend mittels Sachwertfaktoren berücksichtigt werden. Gem. Rücksprache mit dem Gutachterausschuss Rhein-Kreis- Neuss wird der Sachwertfaktor mit 1,54 angesetzt.

Sachwert:

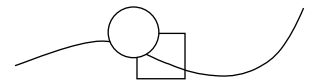
Der Sachwert beträgt 397.524 € * 1,54 = 612.187 €

Es ist dabei der Sicherheitsabschlag wg. der fehlenden Innenbesichtigung zu berücksichtigen. Dieser Sicherheitsabschlag von - 35 % wird vom Gebäudesachwert in Ansatz gebracht:

$$231.939 € * 35 \% = -81.179 €$$

Der Sachwert mit Berücksichtigung des Sicherheitsabschlages beträgt:

$$612.187 € - 81.179 € = \underline{\underline{531.008 €}}$$



2.) Flurstück 296 = Garage

Der Verkehrswert solch einer Garage orientiert sich in erster Linie daran, welche Miete dafür erzielt werden kann, bzw. welche Miete ich sparen kann, wenn ich als Eigentümer diese Garage selber nutzen möchte. Aus diesem Grunde wird nachfolgend das Ertragswertverfahren durchgeführt.

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. Im Einzelfall wird noch ein Modernisierungsrisiko in Abzug gebracht. 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:

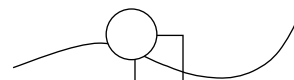
Es wird als vermietbar 1 Garage mit 70 €/Stück monatlich angesetzt.

Liegenschaftszins:

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

Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:

Die Gesamtnutzungsdauer wird gem. ImmoWertV für eine Einzelgarage mit 60 Jahren angesetzt. Das Baujahr wird mit 1980 angesetzt. Das Gebäudealter beträgt demnach $2023 - 1980 = 43$ Jahre, die Restnutzungsdauer demnach $60 - 43 = 17$ Jahre.



Verwaltungskosten / Instandhaltungskosten / Mietausfallwagnis:

Für das Ertragswertverfahren werden folgende Werte zu Grunde gelegt:

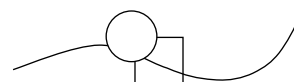
Verwaltungskosten	=	39,00 €/anno je Garage
Instandhaltungskosten	=	88,00 €/qm/anno
Mietausfallwagnis	=	2,00 %/anno

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

Ertragswertermittlung:

Rohertrag:	Mietzins	Mietzins/Monat	Mietzins/Jahr
1 St Ga	70,00 €	70,00 €	840,00 €
Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten	39,00 €	1,00	39,00 €
Instandhaltungskosten	88,00 €	1,00	88,00 €
Mietausfallwagnis	2%	840,00 €	16,80 €
Summe Bewirtschaftungskosten:		17,12%	143,80 €
Reinertrag:			
Rohertrag			840,00 €
Bewirtschaftungskosten			143,80 €
Summe Reinertrag:			696,20 €
Gebäudeertrag:			
Reinertrag			696,20 €
anteiliger Bodenwert	6.260 €		
Liegenschaftszins	2,00%		
anteiliger Bodenwert verzinnt			125,20 €
Gebäudeertrag:			571,00 €
Restnutzungsdauer in Jahren	17		
Liegenschaftszins	2,00%		
Rentenbarwertfaktor	14,290		
Gebäudewert:			8.159,59 €
anteiliger Bodenwert:			6.260,00 €
Ertragswert vorläufig:			14.420 €
Sicherheitsabschlag vom Gebäudewert wg. fehlender vollständiger Besichtigung	-35,00% -		2.856 €
Ertragswert:			11.564 €

Der Ertragswert für das Flurstück 296 beträgt 11.564 €.



3.) Sonstiges:

Flurstück 302

Bei dem Wohnhaus ist die eingangsseitige Klinkerfassade im Bereich Regenfallrohr zu Haus Nr. 18 ausgeblüht. Hier ist ein Feuchteschaden vorhanden. Dieser Schaden wird pauschaliert mit einem Wertabschlag von 5.000 € angesetzt.

Flurstück 299

Es sind bei dem Flurstück 299 die vollständige Pflasterung (Betonsteinpflaster) werttechnisch zu berücksichtigen. Diese wird als Zeitwert mit 25 €/qm angesetzt. Daraus ergibt sich ein Wert von $25 \text{ €/qm} \cdot 157 \text{ qm} = 3.925 \text{ €}$.

Ebenso ist der Müllstandplatz (Klinkerumrandung) werttechnisch zu berücksichtigen. Dieser wird mit einem Zeitwert von 3.000 € angesetzt.

Daraus ergibt sich ein zu berücksichtigender Wert von $3.925 \text{ €} + 3.000 \text{ €}$ gleich 6.925 €

Für den $1 / 5$ Miteigentumsanteil ergibt sich folgender Wert von $6.925 \text{ €} / 5 \cdot 1 =$ gerundet 1.385 €.

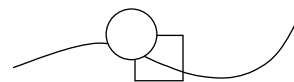
Flurstück 300

Es sind bei dem Flurstück 300 die vollständige Pflasterung (Natursteinpflaster) werttechnisch zu berücksichtigen. Diese wird als Zeitwert mit 100 €/qm angesetzt. Daraus ergibt sich ein Wert von $100 \text{ €/qm} \cdot 125 \text{ qm} = 12.250 \text{ €}$.

Für den $1 / 5$ Miteigentumsanteil ergibt sich folgender Wert von $12.250 \text{ €} / 5 \cdot 1 =$ gerundet 2.500 €.

Flurstück 296

Die rückwärtige Klinkerfassade der Garage ist mit Graffiti beschmiert. Dieser Schaden wird pauschaliert mit einem Wertabschlag von 1.500 € angesetzt.



Baulasten:

Baulastenblatt 237

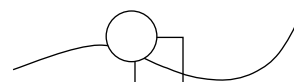
Zu Lasten Flurstück 296 (Garage)
Zu Gunsten Flurstück 302 (Wohnhaus)

Es handelt sich um eine öffentlich-rechtliche gesicherte Stellplatzbindung des Flurstück 296 für das Flurstück 302. Es werden hier sachverständig pauschaliert 500 € zu Lasten des Flurstücks 296 und zu Gunsten des Flurstücks 302 angesetzt.

Baulastenblatt 240

Zu Lasten Flurstück 300 (Wegeflurstück)
Zu Gunsten Flurstück 301, 302, 303, 304, 305 (Flurstücke Wohnhaus)

Es handelt sich um ein öffentlich-rechtlich gesichertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 300 für die Wohnhäuser postalisch Leipziger Straße 10-18. Diese Baulast hat keinen weiteren Einfluss auf die beiden zu bewertenden Flurstücke. Der Gutachter setzt hierfür jeweils für das Flurstück 300 und das Flurstück 302 einen Wert von 0 € an.



V. ZUSAMMENSTELLUNG

Nachfolgende Werte werden auf glatte Euro Beträge gerundet:

Lfd. Nr. 1 = Flurstück 302

Bodenwert	=	165.585 €
Sachwert	=	531.008 €
Sonstiges	=	- 5.000 €
Baulastenblatt 237	=	+ 500 €
Baulastenblatt 240	=	0 €

Lfd. Nr. 3 / zu 1 = Flurstück 299 = 1/5 Miteigentumsanteil:

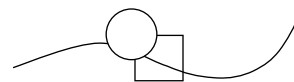
Bodenwert 1/5 Miteigentumsanteil	=	4.898 €
Sonstiges 1/5 Miteigentumsanteil	=	1.385 €

Lfd. Nr. 4 / zu 1 = Flurstück 300 = 1/5 Miteigentumsanteil:

Bodenwert 1/5 Miteigentumsanteil	=	3.900 €
Sonstiges 1/5 Miteigentumsanteil	=	2.500 €
Baulastenblatt 240	=	0 €

Lfd. Nr. 5 = Flurstück 296:

Bodenwert	=	6.260 €
Ertragswert	=	11.564 €
Sonstiges	=	- 1.500 €
Baulastenblatt 237	=	- 500 €



VI. VERKEHRSWERT

Somit halte ich die nachfolgenden Verkehrswerte unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände und gerundet auf glatte hunderter bzw. tausender Beträge bei derzeitigem Verkauf für korrekt bemessen

für **das Grundstück**
in **40668 Meerbusch, Leipziger Straße 16**
aufstehend mit einem Reihemittelhaus

Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Latum, Blatt 1109, **Lfd. Nr. 1**
Kataster: Gemarkung Latum, Flur 8, **Flurstück 302**, Größe 285 qm

Sachwert	=	531.008 €
Sonstiges	=	- 5.000 €
Baulast 237	=	+ 500 €
Baulast 240	=	0 €

Summe = 526.508 €

Verkehrswert = 526.500 €

und für **1 / 5 Anteil an dem Grundstück**
in **40668 Meerbusch, Leipziger Straße**

Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Latum, Blatt 1109, **Lfd. Nr. 3/zul**
Kataster: Gemarkung Latum, Flur 8, **Flurstück 299**, Größe 157 qm

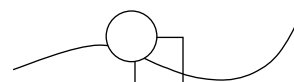
Bodenwert	=	4.898 €
Sonstiges	=	1.385 €

Summe = 6.283 €

Verkehrswert = 6.300 €

und für **1 / 5 Anteil an dem Grundstück**
in **40668 Meerbusch, Leipziger Straße**

Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Latum, Blatt 1109, **Lfd. Nr. 4/zul**
Kataster: Gemarkung Latum, Flur 8, **Flurstück 300**, Größe 125 qm



Bodenwert = 3.900 €
Sonstiges = 2.500 €
Baulast 240 = 0 €

Summe = 6.400 €

Verkehrswert = 6.400 €

und für **das Grundstück**
in **40668 Meerbusch, Leipziger Straße**

aufstehend mit eine Reihenendgarage

Grundbuch: Amtsgericht Neuss
 Grundbuch Latum, Blatt 1109, **Lfd. Nr. 5**

Kataster: Gemarkung Latum, Flur 8, **Flurstück 296**, Größe 20 qm

Ertragswert = 11.564 €
Sonstiges = - 1.500 €
Baulast 237 = - 500 €

Summe = 9.564 €

Verkehrswert = 9.600 €

Verkehrswert = 548.800 € gesamt

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

-. -

Meerbusch, den 05.02.2024

(Jens Rökendt)