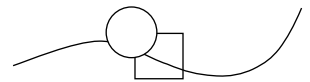


## I N T E R N E T V E R S I O N

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 015/23

**Gutachten G-34-23** bestehend aus 31 Seiten zzgl. 10 Anlagen

6 Ausfertigungen Papier für das Gericht  
1 Ausfertigung digital für den Gutachter

zur  
zum

**Verkehrswertermittlung** gem. § 194 BauGB  
**Wertermittlungstichtag 07.02.2024**

für  
in  
aufstehend

**das Grundstück**  
**41466 Neuss, Aurinstraße 62**  
mit einem Reihennittelhaus

Grundbuch:

Amtsgericht Neuss  
Grundbuch Neuss, Blatt 8411, **Lfd. Nr. 1**

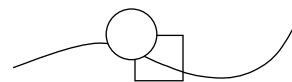
Kataster:

Gemarkung Neuss, Flur 34, Flurstück 660, Größe 103 qm



Straßenansicht:

**Verkehrswert = 142.000 €**



**INHALTSVERZEICHNIS:**

**Vorbemerkungen zur Wertermittlung**

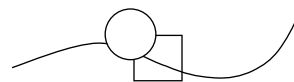
I.	Rechtliche Grundlagen / Literatur .....	Seite 03
II.	Objektspezifische Grundlagen .....	Seite 04
III.	Bewertungstechnische Grundlagen inkl. Hinweisen....	Seite 06

**1.) ALLGEMEINE ANGABEN**

I.	Auftraggeber.....	Seite 08
II.	Aufgabenstellung .....	Seite 08
III.	Grundbuchausweisung und Nutzungsart.....	Seite 09
IV.	Beschreibung Grundstück .....	Seite 10
V.	Beschreibung Gebäude .....	Seite 14

**2.) BEWERTUNG**

I.	Ortstermin .....	Seite 20
II.	Bewertungsgrundlagen .....	Seite 20
	Berechnungen	
	Erschließungsbeiträge	
	Baulasten	
	Umweltinformationsgesetz	
	Baurecht	
	Denkmalschutz	
	Wohnungsbindung	
	Energieausweis	
III.	Bodenwert .....	Seite 21
IV.	Bewertung der baulichen Anlagen .....	Seite 24
	1. Sachwert .....	Seite 24
	2. Sonstiges .....	Seite 28
V.	Zusammenstellung .....	Seite 30
VI.	Verkehrswert .....	Seite 31



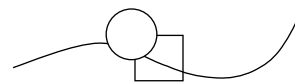
## VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

### 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:

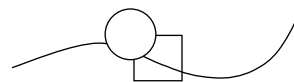
- Grundbuchauszug 8411 vom 17.11.2023 14 Seiten
- Fotodokumentation vom 12.05.2022 33 Seiten **Anlage 01**
- Fotodokumentation vom 07.02.2023 20 Seiten **Anlage 02**
- Flurkarte M 1:500 vom 29.11.2023 01 Seite **Anlage 03**
- Auskunft - Erschließungskosten vom 18.01.2024 01 Seite **Anlage 04**
- Auskunft - Baulasten vom 22.01.2024 01 Seite **Anlage 05**
- Auskunft - Altlasten vom 10.01.2024 02 Seiten **Anlage 06**
- Auskunft - Kanalkataster vom 08.01.2024 01 Seite **Anlage 07**
- Auskunft - Grundwasserstand vom 28.02.2024
- Auskunft - Baurecht vom 28.02.2024
- Auskunft - Wohnungsbindung vom 16.01.2024 01 Seite **Anlage 08**
- Auskunft - Miteigentümerin vom 07.02.2024 01 Seite **Anlage 09**
  - Absteckungsprotokoll vom 18.04.2023
  - Nachbaranbau Flurstück 661
  - wg. Überbau
- Bauakteneinsicht vom 03.05.2022 34 Seiten **Anlage 10**

Auszug aus Bauschein Nr. 261-272/53 vom 04.07.1953

„Neubau eines Eigenheims (Block 9, 12 Häuser)

Aurinstraße 60, **62**, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82

- Bauschein
- Baubeschreibung
- Lageplan / Übersicht
- Straßenansicht
- Grundriss KG, EG, OG (beachte EG spiegelverkehrt dargestellt)
- Schnitt
- Rohbauabnahmeschein vom 29.07.1953
- Gebrauchsabnahmebescheinigung (Schornstein) vom 09.10.1953
- Gebrauchsabnahmeschein vom 09.10.1953



Auszug aus Bauantrag vom 28.11.1961

„Wohnraumerweiterung“

- Bauantragsformular
- Nachbarzustimmung
- Baubeschreibung
- Grundriss KG, EG
- Schnitt, Rückansicht
- Statische Berechnung Anbau
- Ablehnung Bauantrag

Anmeldung Gasanlage / Heizung vom 19.12.77

Schreiben bzgl. Verkauf des Hauses vom 26.09.1990

Auftragsbestätigung vom 17.01.1991

**Hinweis:** Die Angaben in dem Schreiben vom 26.09.1990 sind u.a.  
bzgl. Baujahr und Wohnfläche tlw. falsch.

Eingangsbestätigung vom 05.03.1992

„Bauantrag Anbau einer Terrasse“

Schreiben des Bauamtes vom 27.03.1992

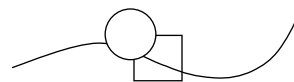
Schreiben vom 22.05.1992 Zurückziehung Bauantrag

Bestätigung Bauamt Zurückziehung Bauantrag

Ausdruck Stammdaten

-----

-----



### **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.

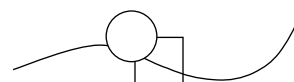
Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die planungs- und bauordnungsrechtliche Legalität der Gebäude wird vorausgesetzt und nicht kontrolliert, wenn dies nicht anders im Verlaufe des Gutachtens beschrieben oder erwähnt wird.

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 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).



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.

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.

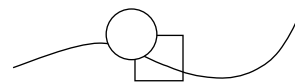
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Orts-termin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt wurden.

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

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

Der Gutachter hat im Jahre 2022 bereits ein Gutachten über den Verkehrs-wert des zu bewertenden Objektes Aurinstr. 62 erstellt. Aus diesem Gutachten wird die Fotodokumentation vom 12.05.2022 diesem Gutachten als zusätzliche Anlage beigelegt.

-----  
-----



**1.) ALLGEMEINE ANGABEN:**

**I. Auftraggeber:**

Amtsgericht Neuss, Breite Straße 48, 41460 Neuss  
mit Auftragsschreiben vom 17.11.2023

-----

**II. Aufgabenstellung:**

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, den Verkehrswert festzustellen

für **das Grundstück**  
in **41466 Neuss, Aurinstraße 62**

aufstehend mit einem Reihemittelhaus

Grundbuch: Amtsgericht Neuss  
Grundbuch Neuss, Blatt 8411, **Lfd. Nr. 1**

Kataster: Gemarkung Neuss, Flur 34, Flurstück 660, Größe 103 qm

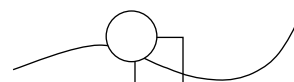
**zum Bewertungsstichtag 07.02.2024**

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: -8411-

#### Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.: 1 Gemarkung: Neuss, Flur: 34, Flurstück: 660

Wirtschaftsart + Lage: Gebäude- und Freifläche, Größe: 103 qm  
Aurinstraße 62

#### Abteilung I:

##### Eigentümer:

Lfd. Nr.: 6 Eigentümer des Grundstücks unter o.g. Lfd. Nr. 1  
gem. Bestandsverzeichnis ist

6.3 -----

6.4 -----

zu 1 / 2 Anteil in Erbengemeinschaft

6.5 -----

zu 1 / 2 Anteil

#### Abteilung II:

##### Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr.: 4 zu Lasten Bestandsverzeichnis lfd. 1  
betroffen Abt. I, lfd. Nr. 6.4  
Anteil ist gepfändet ...

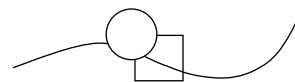
Lfd. Nr.: 6 zu Lasten Bestandsverzeichnis lfd. 1  
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der  
Gemeinschaft ist angeordnet

#### Abteilung III:

##### Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

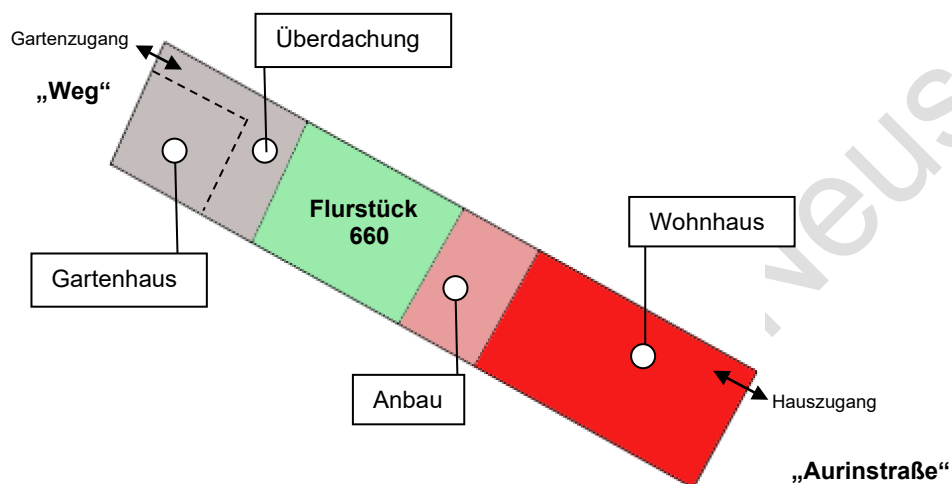
Es sind Grundpfandrechte eingetragen.

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

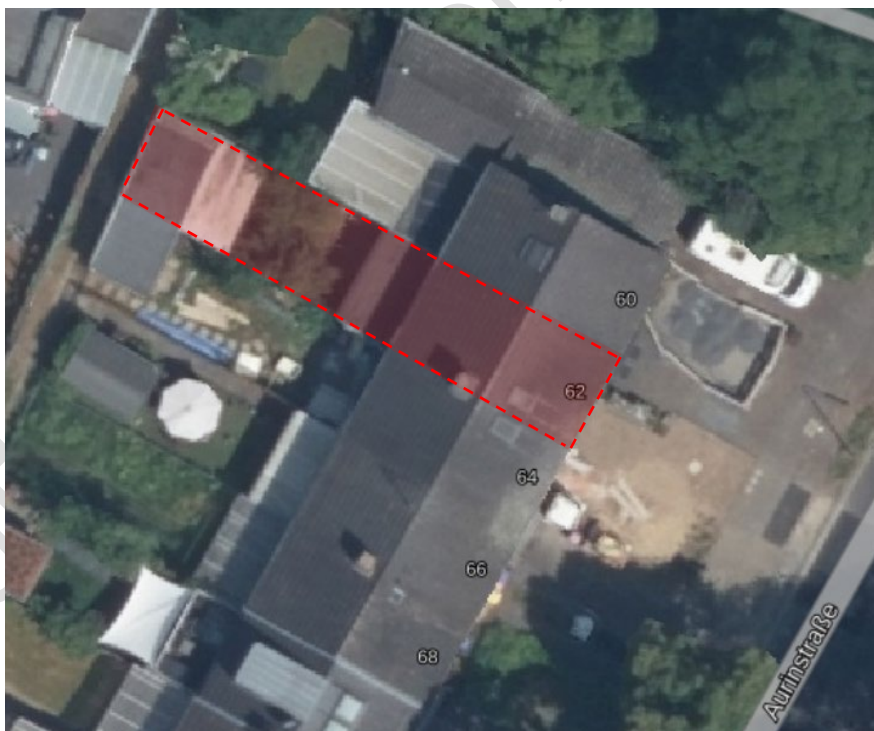


#### IV. Beschreibung Grundstück:

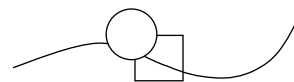
Das zu bewertende Flurstück liegt in NRW, Kreis Neuss, Stadt Neuss, Stadtteil Reuschenberg, statistischer Bezirk 12, postalisch: Aurinstraße 62.



Übersichtssystems-skizze ohne Maßstab -eingeordnet-



Luftbild ohne Maßstab -eingeordnet-, Quelle timonline.de



## **MAKROLAGE :**

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

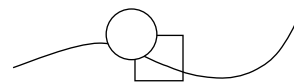
### Stadt Neuss:

Neuss ist die größte Stadt des Rhein-Kreises Neuss. In der Landesplanung ist Neuss als Mittelzentrum eingestuft. Die Einwohnerzahl der Stadt Neuss beträgt ca. 155.000. Durch das Stadtgebiet von Neuss führt in nord-südlicher Richtung die A 57 (Köln-Nimwegen), die sich im Westen und Süden der Stadt mit der A 46 (AK Neuss-West und AK Neuss-Süd) kreuzt. Der Hauptbahnhof Neuss liegt sowohl an der Aachen-Düsseldorf-Ruhrorter Bahn als auch an der Strecke Krefeld-Neuss-Köln sowie der Erftbahn (Düsseldorf-Neuss-Grevenbroich-Horrem-Köln-Messe/Deutz). Hier zweigt außerdem die private Regiobahn nach Kaarst ab. Den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedienen zahlreiche Buslinien der Stadtwerke Neuss sowie die Stadtbahn U75 und die Straßenbahnlinien 704 und 709 der Rheinbahn. Neuss ist mit den S-Bahn-Linien S8 (Mönchengladbach-Dortmund), S11 (Düsseldorf-Bergisch Gladbach) und S28 (Kaarst-Mettmann) an das S-Bahn-Netz angeschlossen. Die Neusser Wirtschaft wird geprägt von einem Industriehafen, verarbeitendem Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe. Im Hafen dominieren Ölmühlen, Massengut- und Containerumschlag. Seit 2003 werden die Häfen Neuss und Düsseldorf von einer gemeinsamen Gesellschaft mit Sitz in Neuss verwaltet. Außer im Hafen gibt es größere Gewerbegebiete im nahen Hammfeld sowie im Süden der Stadt. In der Neusser Wirtschaft spielen Eisen-, Aluminium- und Papierverarbeitung eine große Rolle. Auch die Lebensmittelindustrie ist hier vertreten.

### Stadtteil Reuschenberg:

Die Autobahn A 57 zwischen dem Autobahnkreuz Neuss-West und der Abfahrt Neuss-Reuschenberg bildet den nördlichen Abschluss des Stadtteils Reuschenberg, im Osten bildet der Selikumer Park die Grenze, im Süden markiert die Erftbrücke an der Erprather Mühle den Übergang zu Weckhoven und im Osten bilden die Felder in Richtung Holzheim die Grenze zu dem benachbarten Stadtteil. Die B 477 durchschneidet Reuschenberg.

Reuschenberg ist mit dem Auto über die A 57 zu erreichen, es wird ebenfalls von mehreren Buslinien der Stadtwerke Neuss durchfahren und ist dadurch an den ÖPNV angebunden. Eine eigene Bahnanbindung existiert nicht, der nächstgelegene Bahnhof ist Neuss-Holzheim oder die S-Bahn-Haltestelle Neuss Süd. Beide Stationen sind ca. 2 km vom Ortszentrum entfernt.



Die meisten Dinge des täglichen Lebens lassen sich in Reuschenberg erledigen. Der zentrale Versorgungsbereich liegt auf beiden Seiten der Bergheimer Straße. Durch die Eröffnung des REWE-Markts in dem Neubaukomplex am Reuschenberger Markt im Jahr 2017 wurde das Angebot noch einmal deutlich gestärkt und ein wichtiger Ankerpunkt für die Bergheimer Straße geschaffen. Eine geringe Leerstandsquote, ein breites Einzelhandelsangebot (Elektrofachgeschäft, Bekleidung, Blumen, Textilien, Apotheke, Parfümerie etc.) sowie eine Vielfalt an Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben unterstreicht die stabile Situation des Nahversorgungszentrums Reuschenberg. Auch im Eingangsbereich der Lupinenstraße finden Kunden ein allerdings kleineres Einzelhandelsangebot.

## **MIKROLAGE:**

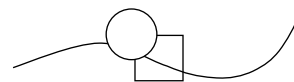
Das zu bewertende Flurstück 660 befindet sich im süd-östlichen Randbereich von Reuschenberg innerhalb des bebauten Ortsbereiches in einem Wohngebiet in mittelbarer Nähe zum Selikumer Park und gegenüber der Sankt-Hubertus-Schule (Grundschule), Gesamtschule Erft, sowie der Michael-Ende-Schule (Förderschule). Das Wohngebiet wird geprägt vorwiegend von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau. Das Flurstück 660 befindet sich nord-westlich an der dieses Wohngebiet bzw. Stadtteil tangierenden Hauptstraße. Rückwärtig des Flurstück 660 verläuft ein öffentlicher Fußweg, damit die jeweiligen Reihenhausgrundstücke auch gartenseitig erreicht werden können.

## Anliegerstraße „Aurinstraße“:

Die zweispurige Hauptstraße (K17) ist asphaltiert, beidseitig mit je einem Geh- und Radweg, sowie einseitig mit Straßenbeleuchtung und Baumpflanzungen ausgestattet. Die Erschließungsmedien Kanalisation (Trennsystem), Gas, Strom, Wasser, Telefon befinden sich in der Straße.

Im Bereich der Wohnhäuser Aurinstraße Nr. 60 bis 82 (insges. 12 Reihenhäuser) ist der öffentliche Flächenbereich von Geh-Radweg zur Vorderkante Gebäude als Pflaster- oder Grünfläche angelegt. Die Pflasterfläche wird tlw. von den Nutzern der jeweilig angrenzenden Wohnhäuser als Pkw-Stellplatzfläche genutzt. Im Bereich des zu bewertenden Flurstücks, Haus Nr. 64, ist die Hauszuwegung gepflastert und, u.a. wg. der Gebäudesanierung Haus Nr. 64, die restliche Freifläche gerodet und als freiliegende Erdfläche vorhanden.

**Hinweis:** Straßenseitig beginnt das Flurstück 660 mit Vorderkante Gebäude.



## Öffentlicher Weg:

Der öffentliche Weg, rückwärtig Flurstück 660, ist tlw. mit Gehwegplatten belegt und tlw. einfach befestigt und verwildert.

## Flurstück 660:

Das Flurstück 660, mit 103 qm Flächeninhalt, befindet sich nord-westlich der öffentlichen Erschließungsfläche „Aurinstraße“ und hat somit auch eine Nord-West-Ausrichtung. Das Flurstück ist trapezförmig geschnitten. Die Abmessungen des Flurstücks 660 betragen, gemessen in timonline, ca. 4,50 m Straßenbreite und ca. 22,85 m mittlere Tiefe. Die Topografie des Flurstücks kann grundsätzlich als eben bezeichnet werden. Straßenseitig rechts und links grenzen vergleichbare Reihenhausgrundstücke an.

Das Flurstück 660 ist bebaut mit einem straßenseitig links, rechts und vorne grenzständigen Wohnhaus (Reihenmittelhaus). Rückwärtig am Wohnhaus befindet sich ein beidseitig grenzständiger eingeschossiger Anbau.

**Hinweis:** Gem. Absteckungsprotokoll vom 18.04.2023, es wurde der neu zu errichtende rückwärtige Anbau auf Flurstück 661 seitens des vom Nachbarn beauftragten Vermessers abgesteckt, befindet sich der rückwärtige Anbau aufstehend Flurstück 660 ca. 15,5 cm bis 16,5 m mit seiner seitlichen Grenz wand auf dem Nachbarflurstück 661. Es handelt sich in diesem Bereich um einen Überbau. Das Absteckungsprotokoll ist als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

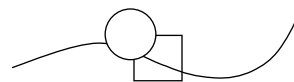
Gartenseitig am Ende des Flurstück 660 befindet sich ein eingeschossiges Gartenhaus, straßenseitig links und rückwärtig augenscheinlich grenzständig. Straßenseitig rechts und gartenseitig ist eine Überdachung am Gartenhaus vorhanden. Wohnhaus, Anbau und Gartenhaus inkl. Überdachung sind in der Flurkarte dargestellt. Ob bzgl. des Gartenhauses und dessen Überdachung ggfls. ein weiterer Überbau vorliegt konnte der Gutachter nicht recherchieren.

## Nutzung:

Das Flurstück 660 inkl. den aufstehenden Gebäuden wird zum Wertermittlungstichtag nicht genutzt und nicht bewohnt. Miet- und / oder Pachtverträge sind nicht vorhanden.

## Sonstiges:

Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt.



Der höchste gemessene Grundwasserstand gem. erhaltener Auskunft liegt bei ca. +36,07 m ü. NN. (LGD-Nr. 086552624) mit einer Schwankungsbreite von +/-0,75 m. Der nächstgelegene Kanaldeckel vor dem Wohnhaus, Flurstück 660, hat eine NN-Höhe von ca. +38,71 m ü. NN. Dies ist eine Höhendifferenz von ca. 2,64 m, mit einer Schwankungsbreite von +/-0,75 m.

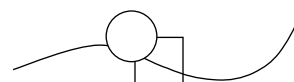
Gewerbliche Immissionen waren im Ortstermin nicht erkennbar. Es sind straßenseitig Verkehrsimmissionen auf Grund der Lage an der Hauptstraße und auf Grund der benachbarten Schulen vorhanden.

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

## V. Beschreibung Gebäude:

Nachfolgende wertrelevanten Genehmigungen / Unterlagen konnte der Gutachter recherchieren:

- 04.07.1953 Bauschein Nr. 261-272/53  
„Neubau eines Eigenheims (Block 9, 12 Häuser)  
Aurinstraße 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82
- 29.07.1953 Rohbauabnahmeschein
- 09.10.1953 Gebrauchsabnahmebescheinigung (Schornstein)
- 09.10.1953 Gebrauchsabnahmeschein
  
- 28.11.1961 Bauantrag  
Wohnraumerweiterung
- 08.01.1961 Ablehnung Bauantrag
  
- 19.12.1977 Anmeldung Gasanlage / Heizung
  
- 05.03.1992 Eingangsbestätigung Bauantrag  
Anbau einer Terrasse
- 22.05.1992 Schreiben bezgl. Zurückziehung Bauantrag,  
da die Punkte Terrassenerstellung, Verlegung der Keller-  
Außentreppe und Erstellung einer Doppel-Gartenhaushälfte an  
der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu Haus Nr. 64  
genehmigungsfrei waren (Siehe auch Ausdruck Stammdatenblatt,  
Ortsbesichtigung und Chefrücksprache).



**Hinweis:** Es konnte eine Baugenehmigung vom 04.07.1953 für das aktuell auf dem Grundstück vorhandene Wohnhaus recherchiert werden. Die Gebrauchsabnahme des Wohnhauses ist vom 09.10.1953. Das Wohnhaus ist im Zuge der Gesamterstellung der insges. 12 Reihenhäuser (Block 9) legitimiert und errichtet worden.

**Hinweis:** In der Baugenehmigung des Wohnhauses ist in der Grundrissdarstellung das Erdgeschoss für das Haus Nr. 62 spiegelverkehrt dargestellt.

**Hinweis:** In der Baugenehmigung des Wohnhauses ist das Dachgeschoss im Grundriss nicht dargestellt.

**Hinweis:** Für den rückwärtigen Anbau konnte keine Baugenehmigung recherchiert werden. Der Gutachter legt die Annahme zu Grunde, dass der Anbau nicht genehmigt ist, beachte auch die Ablehnung a.d.J. 1961.

**Hinweis:** Der Gutachter konnte auf Grund fehlender Planunterlagen nicht recherchieren ob der örtliche Bestand bzgl. Gartenhaus, Kellertreppe und Terrasse mit den o.g. Darstellungen / Schreiben a.d.J. 1992 übereinstimmt. In der Örtlichkeit hat es den Anschein als wäre das örtlich vorhandene Gartenhaus (ohne Überdachung) aufstehend Flurstück 660 (Haus Nr. 62) mit dem Gartenhaus aufstehend Grundstück Flurstück 661 (Haus Nr. 64) zusammen erstellt worden.

## Wohnhaus:

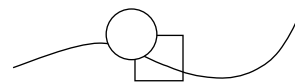
Das traufständig zur Erschließungsstraße stehende straßenseitig links, rechts und vorne grenzständige Wohnhaus, mit einer Wohneinheit, hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoß und ein über eine Einstiebstreppe erreichbares Dachgeschoß. Das Wohnhaus ist im Jahre 1953 fertig erstellt worden.

Das Wohnhaus hat die Abmessungen, gem. den Plandarstellung der Baugenehmigungspläne, ca. 4,50 m Breite und ca. 8,50 m Tiefe. Die Bruttogrundflächen im KG, EG, OG, DG betragen demnach ca.:

KG, EG, OG = ca. 4,50 m \* ca. 8,50 m = ca. 38,25 qm \* 3 = ca. 114,75 qm  
DG = ca. 4,50 m \* ca. 7,60 m = ca. 34,20 qm \* 1 = ca. 34,20 qm

-----  
Summe BGF KG, EG, OG, DG gesamt ca. 148,95 qm

Die BGF im KG, EG, OG und DG beträgt gerundet gesamt ca. 149 qm. Gem. Eintragungen in den Grundrissplänen werden nachfolgend die Wohnflächen im EG und OG des Wohnhauses zusammengestellt (ohne rückwärtigen Anbau!):



Erdgeschoss			Obergeschoss		
Diele	4,38	qm	Kinderzimmer	13,98	qm
Wohnküche	12,96	qm	Kinderzimmer	14,93	qm
Elternzimmer	13,98	qm	Flur	1,4	qm
			WC	1,12	qm
<b>Summe EG</b>	<b>31,32</b>	<b>qm</b>	<b>Summe OG</b>	<b>31,43</b>	<b>qm</b>

Die Wohnfläche im EG und OG des Wohnhauses beträgt insgesamt ca. 62,75 qm, gerundet ca. 63 qm. In der Örtlichkeit können Abweichungen auftreten. Es wurde kein Aufmaß erstellt.

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

#### Gebäudeart

- Unterkellertes Reihemittelhaus mit einem Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss

#### Bauweise:

- augenscheinlich massiv
- Baujahr 1953
- gem. Plandarstellung gemeinsame Giebelwände mit jeweiligen Nachbargebäuden Haus Nr. 60 und Nr. 64

#### Fundament:

- Fundamente / Bodenplatte

#### Kellerwände / Unterkellerung:

- Kelleraußen- und Innenwände aus Mauerwerk

#### Geschoßdecken:

- Decke über KG und EG aus Stahlbeton
- Decke über OG aus Holz (beachte schrägen Deckenverlauf an den Außenwandseiten im OG), im WC des Obergeschosses Oberlicht / Luke in der Decke über OG zum Dachgeschoss

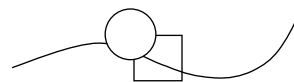
#### Geschossaußenwände / Geschossinnenwände:

- Mauerwerk straßenseitig außen verklindert, gartenseitig verputzt
- Innenwände augenscheinlich Mauerwerk

#### Dach:

- Traufständiges Satteldach, zimmermannsmäßige Dachkonstruktion, Betonziegeleindeckung, Zwischensparrendämmung, straßenseitig Dachflächenfenster aus Holz





- Dachgeschoß über Einschubtreppe / Luke im DG erreichbar
- Zinkrinnen und -fallrohre, gemeinsam mit Nachbarhaus (ein Fallrohr, keine öffentlich-rechtliche Sicherung und keine Grunddienstbarkeit vorhanden)
- Kaminzug gartenseitig verschiefert, Revisionsöffnung im Dachgeschoss

#### Fenster / Innentüren:

- im OG straßen- und gartenseitig in der Vergangenheit erneuerte Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektrisch bedienbare Rollläden in Aufsatzrollladenkästen
- im EG augenscheinlich Holzfenster, straßenseitig mit manuell bedienbarem Rollladen im Aufsatzrollladenkasten
- Holztürzargen und -blätter dem Ursprungsbaujahr entsprechend

#### Treppen:

- KG – EG offene Holzwangentreppe
- EG – OG geschlossene Holzwangentreppe mit Teppich beklebt
- Stahlbetonkelleraußentreppe nicht mehr nach außen zum EG begehbar, da augenscheinlich überbaut

#### Haustechnik:

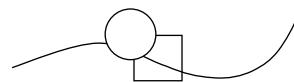
- Gaszentralheizung Fa. Buderus Typ Logamax U124 im KG, Wärmeverteilung über Heizkörper im KG, EG, OG
- Gas-, Strom-, Telefon-, Wasserhausanschluss vorhanden
- Kanalhausanschluss vorhanden
- Waschmaschinenstandplatz im KG
- im KG innenliegendes Bad mit Wanne, WC, WB, bodengleiche Dusche mit Bodeneinlauf, Raumentlüftung vom Bad in Kellerraum
- im EG Küchenanschluß
- im OG innenliegendes WC und im Raum straßenseitig in einer Nische Waschbecken mit Untertischgerät

#### Dachgeschoss:

- sichtbare Zwischensparrendämmung
- Bodenbelag Rauspund
- Wände verputzt

#### Obergeschoss:

- Bodenbelag PVC, Wände und Decken tapeziert bzw. gestrichen
- im WC-Bereich Nut- und Federverschalung im Deckenbereich
- Raum straßenseitig Waschbeckennische mit Bodenfliesen und tlw. Wandfliesen



## Erdgeschoss:

- Bodenbelag Teppich und PVC
- Wände und Decken tapeziert bzw. gestrichen
- in der Küche tlw. Fliesenspiegel an der Wand

## Kellergeschoss:

- Estrichboden, tlw. mit PVC / Laminat belegt
- Bad im KG mit Boden-, Wand- und Deckenfliesen
- Wände gestrichen, tlw. tapeziert, Decke tlw. verputzt

## Anbau:

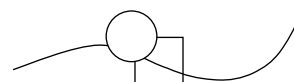
Rückwärtig am Wohnhaus befindet sich ein eingeschossiger Anbau mit Flachdach. Dieser Anbau ist rechts und links grenzständig, wobei er gem. Absteckungsprotokoll mit seiner straßenseitigen linken Grenzseite ca. 15,5 cm bis 16,5 cm auf dem straßenseitig linken Nachbarflurstück aufsteht. Es ist ein Überbau vorhanden. Eine Baugenehmigung für den Anbau konnte nicht recherchiert werden.

Ob der Anbau vollständig unterkellert ist konnte der Gutachter auf Grund der bedingten Zugänglichkeit (Hausrat) der Kellerräume nicht recherchieren. Eine rückwärtig vorhandene Kelleraußentreppe ist überbaut bzw. mittels einer Stahlbetondecke verschlossen. Die Kelleraußentreppe ist im KG sichtbar, in dessen Fußbereich (ehem. Bodeneinlauf) befindet sich ein Gartenbrunnen.

Die Außenabmessungen im Erdgeschoss betragen, gemessen in t-online, ca. 4,50 m Breite und ca. 2,80 m Tiefe. Die Bruttogrundfläche beträgt demnach im Erdgeschoss ca. 4,50 m \* ca. 2,80 m gleich ca. 12,60 qm, gerundet ca. 13 qm. Die Nettofläche im Erdgeschoss beträgt demnach mittels eines Faktors sachverständig geschätzt ca. 12,60 qm \* 0,8 gleich ca. 10,08 qm, gerundet ca. 10 qm.

Das tatsächliche Baujahr ist unbekannt, scheint aber gem. den vorliegenden Unterlagen nach 1990 erfolgt zu sein, da im Schreiben bzgl. Verkauf des Hauses vom 26.09.1990 der Anbau nicht erwähnt wird. Für den Anbau konnte keine Baugenehmigung recherchiert werden.

Der Anbau ist mittels Stahlbetonbodenplatte auf der bestehenden Kelleraußentreppe und deren Umfassungswänden erstellt. Die Außenwände des Anbaus im EG sind gemauert, außen verputzt und gestrichen, innen verputzt und tapeziert. Die Deckenkonstruktion (Flachdach) über dem Erdgeschoss des Anbaus ist dem Gutachter nicht bekannt. Das Flachdach ist bituminös eingedichtet und hat eine Zinkrinne mit Fallrohr. Gartenseitig ist ein



Holzfenster mit elektrisch bedienbarem Rollladen und außenseitigem Rollladenkasten vorhanden.

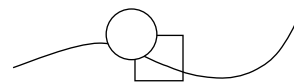
## Gartenanlage / Grundstücksfläche:

Die rückwärtig am Anbau vorhandene Terrassenfläche ist plattiert. Im Terrassenbereich ist eine Riffelblechluke, deren Funktion der Gutachter nicht recherchieren konnte. Die Regenentwässerung des Anbaus und tlw. der rückwärtigen Dachfläche des Wohnhauses erfolgt über ein Fallrohr am Anbau welches über dem Terrassenboden horizontal verläuft, um dann im Terrassenboden zu verschwinden (nahe der Riffelblechplatte). Die überdachte Fläche im Bereich des Gartenhauses und der Wegezugang ist gepflastert. Die Grundstücksfreifläche ist stark verwildert. Rückwärtig im Gartenbereich ist ein zweiseitig grenzständiges Gartenhaus, augenscheinlich zusammen mit dem Gartenhaus Haus Nr. 64 erstellt, vorhanden. Die grenzständigen Außenwände scheinen gemauert zu sein, die restlichen beiden Wände scheinen aus Holzständerwerk tlw. mit Fensteranlage erstellt zu sein. Die flach geneigte Dachfläche ist eine Holzkonstruktion, bituminös eingedichtet. Die zweiseitig am Gartenhaus vorhandene Überdachung besteht aus einer Holzkonstruktion /Balken / Stützen und einer opaken Eindeckung.

## Standard der Baustoffe / baulicher Zustand:

Die Baukörper haben alle grundsätzlich einen sehr einfachen Standard und entsprechen bzgl. ihrer Materialien dem jeweiligen Baujahr. Im Wohnhaus wurden in der Vergangenheit die Fenster getauscht und im Kellergeschoss ein Bad eingebaut. Beachte: Sonst ist in den oberen Etagen nur eine Küche und ein Waschbecken und WC vorhanden. Es zeigen sich diverse massive Feuchtigkeitsschäden, z.B. im Kellergeschoss Außenwände / Sockelbereich, Einführung Hausanschlüsse aber auch im Traufbereich gartenseitig Decke über OG und im Wandsockelbereich des Anbaus gartenseitig. Ebenso sind Feuchtigkeitsstellen im Bereich des Dachflächenfensters DG straßenseitig vorhanden. Das Wohnhaus und der Anbau bedürfen einer grundlegenden kompletten Kernsanierung. D.h. alle Ausbau- und Haustechnikgewerke müssen von Grund auf erneuert werden, um heutigen Wohn-, Nutzer- und gesellschaftlichen sowie gesetzlichen Anforderungen zu genügen. Zudem ist die Wohnfläche für ein Reihenmittelhaus sehr gering und bzgl. Einbau eines Bades / G-WC o.ä. im EG und OG die Grundrissituation kompliziert. Erschwerend kommt die Problematik bzgl. des Überbaus hinzu und der damit verbundenen Auseinandersetzung mit dem Nachbareigentümer Haus Nr. 64.

-----  
-----



## **2.) BEWERTUNG:**

### **I. Ortstermin:**

Ein Ortstermin wurde durchgeführt am 07.02.2024. Alle Verfahrensbeteiligten wurden rechtzeitig schriftlich über den Ortstermin informiert und geladen. Teilnehmer waren:

- -----, Miteigentümerin
- -----, Freundin der Miteigentümerin
- Herr Jens Rökendt, Gutachter, Gutachterbüro Rökendt

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

### **II. Bewertungsgrundlagen:**

#### **Berechnungen:**

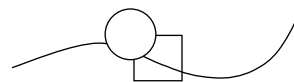
Die Bruttogrundflächen des Wohnhauses wurden an Hand Planunterlagen der Baugenehmigung zusammengestellt. Die Außenabmessungen des Anbaus wurden gem. Messungen in timonline überschlägig ermittelt. Die Wohn-Nutzfläche im EG und OG des Wohnhauses wurde basierend auf den Eintragungen in den Grundrissplänen, Bestandteil der Baugenehmigung zusammengestellt. Die Wohnfläche im EG Anbau wurde mittels eines Faktors (Abzug Konstruktionsfläche) sachverständig geschätzt. Es fand kein Aufmaß statt. In der Örtlichkeit treten Abweichungen auf.

#### **Erschließungsbeiträge:**

Gem. Erschließungskostenbescheinigung sind zum Wertermittlungstichtag für das Flurstück 660 keine Erschließungsbeiträge zu zahlen. Das Grundstück wird erschließungsbeitragsfrei gewertet. Es wird auf den Originaltext der Bescheinigung verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

#### **Baulasten**

Gem. erhaltener Auskunft existieren keine Baulasten für das zu bewertende Flurstück. Es wird auf den Originaltext der Bescheinigung verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.



#### Umweltinformationsgesetz:

Gem. erhaltener Auskunft ist das Flurstück 660 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:

Das zu bewertende Flurstück 660 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neuss als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Für das zu bewertende Flurstück 660 existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit wird gem. § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ beurteilt.

#### Denkmalschutz:

Die auf dem Flurstück 660 aufstehenden Gebäudebereiche unterliegen nicht dem Denkmalschutz.

#### Wohnungsbindung:

Gem. Auskunft unterliegt das Objekt 41466 Neuss, Aurinstraße 62 nicht der Wohnungsbindung gem. §§ 16 bis 19 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.

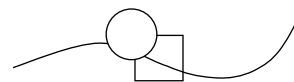
#### Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt dem Gutachter nicht vor.

-----

### **III. Bodenwert**

Der Wert des Bodens ist abhängig von der tatsächlichen bzw. möglichen Nutzungsart, der Größe und des Preises. Ein Grundstück kann zu Teilen unterschiedlich genutzt sein. Quadratmeterpreise werden in der Regel aus vergleichbaren Verkäufen der jüngeren Vergangenheit ermittelt; diese liegen als Bodenrichtwerte von den Kommunen veröffentlicht vor. Für die zu begutachtenden Grundstücke ist gemäß der bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu bestimmen, welcher zum



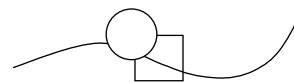
Zeitpunkt der Schätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert von Grundstücken ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Dabei sollen die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich 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 inkl. Anwendungshinweis gem. Auskunft des Gutachterausschusses:

<b>Gemeinde</b>	Neuss
<b>Postleitzahl</b>	41466
<b>Gemarkungsname</b>	Neuss
<b>Ortsteil</b>	Reuschenberg
<b>Bodenrichtwertnummer</b>	112010
<b>Bodenrichtwert</b>	<b><u>600 €/m<sup>2</sup> (Ein/zweigeschossig)</u></b>
<b>Stichtag des Bodenrichtwertes</b>	<b><u>01.01.2023</u></b>
<b>Entwicklungszustand</b>	Baureifes Land
<b>Beitragszustand</b>	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungs- betragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach dem Kommunalabgabengesetz
<b>Nutzungsart</b>	Wohnbaufläche
<b>Geschosszahl</b>	I-II
<b>Tiefe</b>	35 m
<b>Bemerkung</b>	Aurinstraße Süd
<b>Anwendungshinweise</b>	<a href="#">Link</a>

**Hinweis:** Der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 ist seitens des Gutachterausschuß Stadt Neuss zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens noch nicht veröffentlicht worden. Der Gutachter legt zu Grunde, dass sich der Bodenrichtwert vom 01.01.2023 zum 01.01.2024 auf Grund der Marktsituation nicht verändert hat. Zudem sind die örtlichen Fachinformationen zu beachten. Der Bodenrichtwert von 600 €/qm wird gem. folgender Kriterien gewichtet:

#### Grundstückstiefe:

Das Bewertungsgrundstück ist mit im Mittel ca. 22,85 m Tiefe kleiner als das Bodenrichtwertgrundstück mit 35 m. Gem. nachfolgender Umrechnungstabelle wird der interpolierte gerundete Faktor 1,07 angesetzt.



Bei Abweichungen von der Grundstückstiefe des Bodenrichtwertgrundstücks erfolgt eine Anpassung bei **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken** nach folgender Tabelle:

Grundstückstiefe in m	Bodenrichtwerttiefe in m		
	30	35	40
bis 22	1,05	1,08	1,12
25	1,03	1,06	1,09
30	1,00	1,03	1,06
35	0,97	1,00	1,03

## Grundstücksausrichtung:

Das Flurstück 660 ist nach Nord-Westen ausgerichtet, im Gegensatz zur reinen Ost- oder Westausrichtung des Bodenrichtwertgrundstücks. Dies wird gem. Fachliteratur Kleiber mit einem sachverständig geschätzten Abschlag von - 2 % (Faktor 0,98) gewichtet, gem. der vom Gutachter aufgestellten nachfolgenden Tabelle:

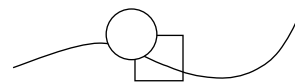
Nord	Ausrichtung = -	4 %	(0,96)
Nord-Ost	Ausrichtung = -	2 %	(0,98)
Ost	Ausrichtung =	0 %	(1,00)
Süd-Ost	Ausrichtung = +	2 %	(1,02)
Süd	Ausrichtung = +	4 %	(1,04)
Süd-West	Ausrichtung = +	2 %	(1,02)
West	Ausrichtung =	0 %	(1,00)
<b>Nord-West</b>	<b>Ausrichtung = -</b>	<b>2 %</b>	<b>(0,98)</b>

## Bodenwert:

Daraus folgt ein Bodenwert für das Flurstück 660 von:

$$600 \text{ €/qm} * 1,07 * 0,98 = \text{gerundet ca. } 629 \text{ €/qm} * 103 \text{ qm} = \underline{\underline{64.787 \text{ €}}}$$

-----



#### IV. BEWERTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

##### **1. SACHWERT:**

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

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

Aus diesem Grunde wird der Verkehrswert für das Flurstück 660 in Anlehnung an den Sachwert ermittelt.

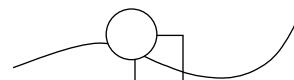
Im Gegensatz zum Ertragswert, bei dem Renditeaspekte im Vordergrund stehen, orientiert sich der Sachwert an den Kosten einer Immobilie und deren Zeitwert. Der Sachwert trifft keinerlei Aussage über die Rentierlichkeit; er ist vielmehr eine Antwort auf die Frage der fiktiven Reproduktion: "Was würde das 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.

**Hinweis:** Der Wert des Anbaus wird grundsätzlich mit 0 € angesetzt. Der Gutachter legt zu Grunde, dass es für den Anbau keine Baugenehmigung gibt. Die Kosten / Aufwand für das Erlangen einer Baugenehmigung für diesen Anbau, falls bauordnungsrechtlich möglich, entsprechen dem Wert des Anbaus in seinem der Örtlichkeit vorhandenen Zustand.






## Bruttogrundfläche:

Für das Wohnhaus wird die Bruttogrundfläche von gerundet 149 qm zu Grunde gelegt.

## Baukosten:

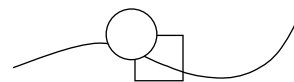
Die Baukosten je qm BGF werden für das Wohnhaus zu Grunde gelegt in Anlehnung an die NHK 2010 einschl. 17 % Baunebenkosten mit der Kategorie 3.12 Reihennittelhaus.

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.12	570	635	730	880	1 100
Doppel- und Reihennendhäuser	2.12	535	595	685	825	1 035
Reihennittelhäuser	3.12	505	560	640	775	965

**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, Glas Türen, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11



Josef – Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

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

Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Harholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfälschungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Harholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölmalanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Normalherstellungskosten	2010	Standardstufe					Wägungs-	Kosten-
Wohnhaus		1	2	3	4	5	anteil	anteil
Kostenkennwerte je BGF	Typ 3,12	505 €	560 €	640 €	775 €	965 €		
Außenwände		0,5	0,5				23%	122 €
Dächer			1				15%	84 €
Außentüren und Fenster			0,5	0,5			11%	66 €
Innenwände und -türen			0,5	0,5			11%	66 €
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5			11%	66 €
Fußböden			1				5%	28 €
Sanitäreinrichtungen			1				9%	50 €
Heizung				1			9%	58 €
Sonstige technische Ausstattungen			0,5	0,5			6%	36 €
Summe:							100%	576 €
Korrekturwert:							1,00	576 €

Es werden Baukosten gem. vorgenannter Einstufung (vgl. Sachwertrichtlinie) mit 576 €/qm angesetzt.

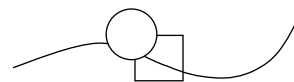
## Baukostenindex:

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:

$$\begin{aligned}
 576 \text{ €/qm} &= 2010 = 89,30\% \text{ Baukostenindex} \\
 &2015 = 100,00\% \\
 1.040 \text{ €/qm} &= 2024 = 161,30\% \text{ Baukostenindex}
 \end{aligned}$$

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



## Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:

Das tatsächliche Alter wird mit 1953 angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre, gem. ImmoWertV

Gebäudealter = 71 Jahre (2024 – 1953 = 71 Jahre)

Restnutzungsdauer = 9 Jahre (80 Jahre – 71 Jahre = 9 Jahre)

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

## lineare Wertminderung:

Die lineare Wertminderung wird errechnet basierend auf folgender Formel:

Wertminderung = Gebäudealter / Gebäudelebensdauer \* 100%

Wertminderung = 71 Jahre / 80 Jahre \* 100%

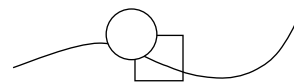
Wertminderung = - 88,75 %

## Gebäudewert sonstige Anlagen:

• Freifläche	vom Gebäudewert =	2 %
• Ver- und Entsorgungsanschlüsse pauschaliert	=	2.000 €
• Gartenhaus etc.	=	3.000 €
	-----	
	Summe =	5.000 €

## Sachwertermittlung:

Gebäude:	BGF in qm:	149,00	1.040,00 €	154.960 €
<b>Baukosten:</b>				<b>154.960 €</b>
Wertermittlungsstichtag		2024		
Gebäudealter		71		
lineare Wertminderung		-88,75%		-137.527 €
<b>Gebäudewert:</b>				<b>17.433 €</b>
<b>Zeitwert sonstige Anlagen:</b>				
Außenanlagen			2%	349 €
sonstige Anlagen				5.000 €
<b>Summe Zeitwert sonstiger Anlagen:</b>				<b>5.349 €</b>
<b>vorläufiger Gebäudesachwert GBSW</b>				<b>22.782 €</b>
<b>Bodenwert:</b>				<b>64.787 €</b>
<b>Sachwert vorläufig:</b>				<b>87.569 €</b>



## Sachwertfaktor:

Der Verkehrswert kann nicht allein vom Sachwert abgeleitet werden, sondern das Marktverhalten muss entsprechend mittels Sachwertfaktoren berücksichtigt werden. Gem. Rücksprache mit dem Gutachterausschuss der Stadt Neuss wird der Sachwertfaktor wie folgt angesetzt:

<b>Basiswert</b>	<b>vorl. Sachwert bis 150.000 €</b>	<b>2,20</b>
Faktor	Einfamilienhaus	1,00
Faktor	Wohnlagenklasse 4	1,00
Faktor	Ausstattungsstandard einfach	0,83
Faktor	Bodenwertanteil 61 % - 90 %	0,93
<b><u>Sachwertfaktor gewichtet</u></b>		<b><u>1,70</u></b>

## Sachwert:

Der Sachwert beträgt:

$$87.569 \text{ €} * 1,70 = 148.867 \text{ €}$$

Es sind dabei die objektspezifischen Merkmale, gem. Baubeschreibung (Feuchtigkeitsschäden, Fallrohr etc.) zu berücksichtigen. Diese werden vom Gutachter mit 15 % des Gebäudesachwertes (GBSW) angesetzt. Daraus resultiert:

$$22.782 \text{ €} * 15 \% = 3.417 \text{ €}$$

Der Sachwert mit Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale beträgt:

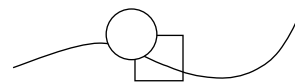
$$148.867 \text{ €} - 3.417 \text{ €} = \underline{\underline{145.450 \text{ €}}}$$

## 2. SONSTIGES

### Überbau:

Es ist auf dem Flurstück 661 ein Überbau durch den Anbau, aufstehend Flurstück 660, vorhanden. Dies ist gem. Absteckungsprotokoll vom 18.04.2023 dargestellt.

Gem. BGB §912 ff sind die Grundzüge des Überbaus geregelt. So steht dem Eigentümer des mit dem Überbau (Gebäude) belasteten Grundstücks eine Überbaurente, zahlbar vom Eigentümer des begünstigten Grundstücks zu. Der

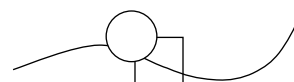


Gutachter legt zum Wertermittlungsstichtag zu Grunde, dass solch eine Überbaurente dem Eigentümer des Flurstücks 661, zahlbar vom Eigentümer des Flurstücks 660 zusteht. Für die Bemessung der Überbaurente ist der Verkehrswert der überbauten Bodenfläche im Zeitpunkt der Grenzüberschreitung die maßgebliche Grundlage; daraus ist die Rente als angemessene Verzinsung zu ermitteln. Solch eine Überbaurente und deren Wert zum Wertermittlungsstichtag werden werttechnisch nachfolgend erfasst basierend auf der Laufzeit (Restnutzungsdauer) des Überbaus. Der Gutachter nimmt folgende Parameter an:

## Überbau Anbau

- auf Grund des äußeren Erscheinungsbildes des Anbaus aufstehend Flurstück 660 inkl. Überbau aufstehend Flurstück 661 wird die Restnutzungsdauer des Anbaus inkl. Überbau vergleichbar dem Wohnhaus theoretisch sachverständig geschätzt mit 9 Jahren geschätzt, das Gebäudealter wird mit 31 Jahren (Baujahr 1993) theoretisch angesetzt, somit die Gesamtnutzungsdauer mit 40 Jahren angesetzt.
- Der Bodenwert zum Zeitpunkt der theoretisch angenommenen Erstellung des Überbaus, im Jahre 1993, beträgt gem. telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss Stadt Neuss 153,39 €/qm (300 DM/qm) ebfr.
- bei einer belasteten Fläche von ca. 0,16 cm i.M. \* ca. 2,80 m = 0,45 qm werden als Bodenwert zum Zeitpunkt der Erstellung des Überbaus angesetzt  $0,45 \text{ qm} * 153,39 \text{ €/qm} = 69,03 \text{ €}$ .
- Die angemessene Verzinsung beträgt 5 %.
- Der Wert der jährlichen Überbaurente beträgt demnach  $69,03 \text{ €} * 5 \% = 3,45 \text{ €/p.a.}$
- Der Wert der Überbaurente zum Wertermittlungsstichtag beträgt bei einer Restnutzungsdauer von 9 Jahren, einem Rentenbarwertfaktor (vorschüssige Zahlungsweise) 7,11 und 5 % Zins somit  $3,45 \text{ €/p.a.} * 7,11 = 24,53 \text{ €}$ , gerundet 25 €.
- zu berücksichtigen ist der abgezinste Bodenwert des überbauten Grundstücksteils zum Wertermittlungsstichtag. Dies sind  $0,45 \text{ qm} * 629 \text{ €/qm} = 283 \text{ €} * 0,6446 \text{ (5 \%, 9 Jahre)} = 182,42 \text{ €}$  gerundet 182 €.

Der Überbau beeinflusst den Wert des Flurstücks 660 wie folgt:



kapitalisierte Überbaurente zum Wertermittlungstichtag	= -	25 €
abgezinster Bodenwert der überbauten Fläche	= -	182 €
<hr/>		
	Summe = -	207 €

Der Überbau mindert den Wert des Flurstücks 660 um - 207 €.

Der Gutachter setzt jedoch, da der Eigentümer des belasteten Flurstücks 661 gegenüber der derzeitigen Miteigentümerin begünstigtes Flurstück 660 eine Forderung von 5.000 € bzgl. des Überbaus mündlich gefordert hat, eine weitere Wertminderung auf Grund von Rechtsberatungskosten an. Diese setzt der Gutachter mit geschätzt 3.000 € an.

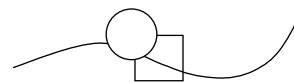
Insgesamt ist somit nach Auffassung des Gutachters wg. dem Überbau auf Flurstück 661 eine Wertminderung für das Flurstück 660 in Höhe von 207 € + 3.000 € gleich 3.207 € anzusetzen.

## **V. ZUSAMMENSTELLUNG**

Nachfolgende Werte werden auf glatte Euro Beträge gerundet:

### Flurstück 660:

Bodenwert	=	64.787 €
Sachwert	=	145.450 €
Überbau	= -	3.207 €



## 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 unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände und gerundet auf glatte tausender bzw. hunderter Beträge bei derzeitigem Verkauf für korrekt bemessen

für **das Grundstück**  
in **41466 Neuss, Aurinstraße 62**  
aufstehend mit einem Reihemittelhaus

Grundbuch: Amtsgericht Neuss  
Grundbuch Neuss, Blatt 8411, **Lfd. Nr. 1**

Kataster: Gemarkung Neuss, Flur 34, Flurstück 660, Größe 103 qm

-----  
Sachwert = 145.450 €

Überbau = - 3.207 €  
-----

Summe = 142.243 €  
-----

**Verkehrswert = 142.000 €**  
-----

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

.-

Meerbusch, den 05.03.2024

\_\_\_\_\_  
(Jens Rökendt)