

INTERNETVERSION

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

Aktenzeichen des Amtsgericht 031 K 015/24

Gutachten G-01-25 bestehend aus 34 Seiten zzgl. 08 Anlagen

1 Hauptausfertigung	Papier	Gericht
2 Mehrfachausfertigungen	Papier	Gericht
1 Auslegexemplar	Papier	Gericht
1 Ausfertigung pdf	digital	Gericht
1 Ausfertigung pdf	digital	Gutachter

zur **Verkehrswertermittlung** gem. § 194 BauGB
zum **Wertermittlungstichtag 12.02.2025**

für das Grundstück (Verkehrsfläche)
in **41352 Korschenbroich, Hauptstraße
B 230 (KO-Liedberg) – B 230 (KO-Glehn) K8**

Grundbuch: Glehn, Blatt: 103 **Lfd. Nr.: 14**
Kataster: Gemarkung: Glehn, Flur: 16, Flurstück: 88, Größe 45 qm

Verkehrswert = 2.100 €

und für das bebaute Grundstück
in **41352 Korschenbroich, Hauptstraße 26**

Grundbuch: Glehn, Blatt: 103 **Lfd. Nr.: 15**
Kataster: Gemarkung: Glehn, Flur: 16, Flurstück: 87, Größe 663 qm

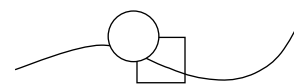


Straßenansicht

Verkehrswert = 201.000 €

Verkehrswert = 203.100 € gesamt

Achtung: Es konnte für die Erstellung dieses Gutachtens ausschließlich eine straßen- und wegeseitige Außenbesichtigung des Grundstücks und der Gebäude durchgeführt werden. Eine Innenbesichtigung und gartenseitige Besichtigung war NICHT möglich. Die fehlende vollständige Besichtigung wird bei der Wertermittlung mit einem Sicherheitsabschlag von -35 % berücksichtigt.



INHALTSVERZEICHNIS:

Vorbemerkungen zur Wertermittlung

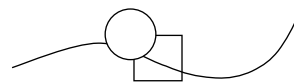
I.	Rechtliche Grundlagen / Literatur	Seite 03
II.	Objektspezifische Grundlagen	Seite 04
III.	Bewertungstechnische Grundlagen inkl. Hinweisen....	Seite 06

1.) ALLGEMEINE ANGABEN

I.	Auftraggeber.....	Seite 08
II.	Aufgabenstellung	Seite 08
III.	Grundbuchausweisung und Nutzungsart.....	Seite 09
IV.	Ortstermin	Seite 10
V.	Beschreibung Grundstück	Seite 11
VI.	Beschreibung Gebäude	Seite 19

2.) BEWERTUNG

I.	Bodenwert	Seite 22
II.	Bewertung der baulichen Anlagen	Seite 27
	Verfahrenswahl	Seite 27
	Ertragswertverfahren.....	Seite 27
III.	Sonstiges	Seite 32
IV.	Zusammenstellung	Seite 33
V.	Verkehrswert	Seite 33

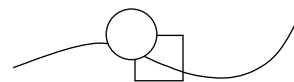


VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

I. Rechtliche Grundlagen / Literatur:

Angegebene Gesetzestexte und Fachliteratur in der aktuellen Fassung.

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



II. Objektspezifische Grundlagen:

Dem Gutachter lagen nachfolgend aufgeführte Unterlagen vor:

- Grundbuchauszug Blatt 103 vom 09.07.2024 11 Seiten
- Flurkarte M 1:500 vom 07.01.2025 01 Seite **Anlage 01**
- Fotodokumentation vom 12.02.2025 06 Seiten **Anlage 02**
- Auskunft - Erschließungskosten vom 14.01.2025 01 Seite **Anlage 03**
- Auskunft - Baulasten vom 14.01.2025 03 Seiten **Anlage 04**
- Auskunft - Altlasten vom 13.01.2025 02 Seiten **Anlage 05**
- Auskunft - Kanalkataster vom 15.01.2025 01 Seite **Anlage 06**
- Auskunft - Wohnungsbindung vom 24.01.2025 01 Seite **Anlage 07**
- Auskunft - Baurecht vom 20.02.2025
- Auskunft - Bauaktenarchiv vom 24.01.2025 26 Seiten **Anlage 08**

Es wurden seitens der Stadt Korschenbroich dem Gutachter 4 digitale pdf-Dateien (gesamte Bauakte) zur Verfügung gestellt, nachfolgend aufgeführt und als Anlage diesem Gutachten beigelegt:

Akte 1: Hauptstraße26_Kiosk 06 Seiten

Auszug Baugenehmigung vom 15.06.1979

AZ.: 1581/78

Nutzungsänderung des Ladenlokals

- Anschreiben
- Lageplan
- Grundriss EG
- Grundriss EG geändert
- Baugenehmigung
- Schlussabnahmeschein vom 20.07.1979

Akte 2: Hauptstraße26_Küche 10 Seiten

Auszug Baugenehmigung vom 05.09.1951

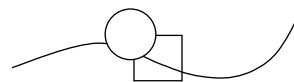
AZ.: 729/1951

Anbau einer Küche

inkl. Auszug Nachtragsgenehmigung vom 17.03.1952

Aufbau einer Veranda auf dem Küchenanbau

- Antrag auf Baufreigabe
- Baufreigabebescheid
- Baubeschreibung vom 01.08.1951
- Statischer Nachweis vom 01.08.1951



- Lageplan, Grundriss EG, Schnitt, Ansicht
- Bauschein vom 05.09.1951
- Schreiben bzgl. Ortsbesichtigung vom 22.10.1951
- Nachtrag Lageplan, Grundriss EG, Schnitt, Ansicht
- Nachtragsgenehmigung vom 17.03.1952
- Gebrauchsabnahmeschein vom 12.05.1952

Akte 3: Hauptstraße26_Umbau_1968

08 Seiten

Auszug Baugenehmigung vom 01.04.1969

AZ.: 2242/68

Umbau- u- Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses

- Anschreiben
- Baubeschreibung
- Lageplan
- Bestätigung statische Ausführung
- Bauschein vom 01.04.1969
- Schlussabnahmeschein vom 12.09.1969

Akte 4: Hauptstraße26_Umbau_Pläne

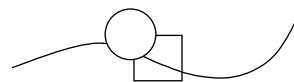
02 Seiten

Auszug Baugenehmigung vom 01.04.1969

AZ.: 2242/68

Umbau- u- Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses

- Plan 1 = Grundriss EG, Ansicht Straße, Ansicht Seite
- Plan 2 = Grundriss KG, OG, DG, Schnitt



III. Bewertungstechnische Grundlagen inkl. wichtigem Hinweis:

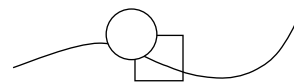
Erklärung des Gutachtenverfassers:

- *) 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.



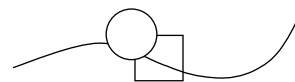
Hinweis:

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

ACHTUNG:

Es konnte für die Erstellung dieses Gutachtens ausschließlich eine straßen- und wegeseitige Außenbesichtigung des zu bewertenden Grundstücks einschl. der aufstehenden Gebäude durchgeführt werden. Eine Innenbesichtigung der Gebäude und eine Besichtigung der gartenseitigen Grundstücksfreifläche war NICHT möglich. Die fehlende Innenbesichtigung und fehlende vollständige Besichtigung der Grundstücksfreifläche wird bei der Verkehrswertermittlung mit einem Sicherheitsabschlag von – 35 % berücksichtigt.

Es können seitens des Gutachters zum Wertermittlungsstichtag KEINE zuverlässigen Angaben über die vorhandene Örtlichkeit der Gebäude gemacht werden. Alle Informationen in diesem Gutachten basieren auf den vorliegenden Auskünften. In der Örtlichkeit können Abweichungen bzgl. der in diesem Gutachten genannten Informationen vorhanden sein. Die Verkehrswertermittlung in diesem Gutachten ist rein theoretischer Natur.



1.) ALLGEMEINE ANGABEN:

I. Auftraggeber:

Amtsgericht Neuss, Breite Straße 48, 41460 Neuss
mit Auftragsschreiben vom 03.01.2025

II. Aufgabenstellung:

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, den Verkehrswert festzustellen

für das Grundstück (Verkehrsfläche)
in **41352 Korschenbroich, Hauptstraße**
B 230 (KO-Liedberg) – B 230 (KO-Glehn) K8

Grundbuch: Glehn, Blatt: 103 **Lfd. Nr.: 14**

Kataster: Gemarkung: Glehn, Flur: 16, Flurstück: 88, Größe 45 qm

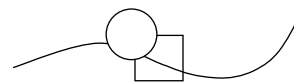
und für das bebaute Grundstück
in **41352 Korschenbroich, Hauptstraße 26**

Grundbuch: Glehn, Blatt: 103 **Lfd. Nr.: 15**

Kataster: Gemarkung: Glehn, Flur: 16, Flurstück: 87, Größe 663 qm

zum Bewertungsstichtag 12.02.2025
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

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



III. Grundbuchausweisung und Nutzungsart:

Gem. Grundbuchauszug sind nachfolgende Informationen ersichtlich:

Amtsgericht: Neuss, Grundbuch von: Glehn, Blatt: -103-

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.: 14 Gemarkung Glehn, Flur 16, Flurstück 88, Größe 45 qm
Verkehrsfläche
Hauptstraße,
B 230 (KO-Liedberg) - B 230 (KO-Glehn) K8

Lfd. Nr.: 15 Gemarkung Glehn, Flur 16, Flurstück 87, Größe 663 qm
Gebäude und Freifläche
Hauptstraße 26

Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd. Nr.: 8 Eigentümer des Grundstücks unter o.g. Lfd. Nr. 14 und 15
gem. Bestandsverzeichnis ist:

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

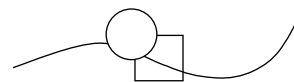
Lfd. Nr. 4: zu Lasten Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 14 und 15
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Es sind Grundpfandrechte eingetragen.

Anmerkung: Die Eintragungen der Abt. II und III bleiben bei der Verkehrs-
wertermittlung im Sinne der Aufgabenstellung des Gutachtens unberück-
sichtigt!



IV. Ortstermin:

Ein Ortstermin wurde durchgeführt am 12.02.2025. Teilnehmer waren:

➤ Herr Jens Rökendt, Gutachter

Flurstück 88

Das Flurstück 88 konnte besichtigt und begangen werden.

Flurstück 87

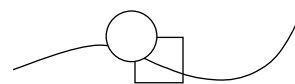
Es wurde vor Ort auf dem Gehweg der Mieter der EG-Einheit im Wohn- und Geschäftshaus angetroffen. Der Mieter der EG-Einheit erteilte dem Gutachter die Auskunft, dass er Mieter der EG-Einheit sei und keine Besichtigung in diesem Termin ermöglicht. Weitere Auskünfte wolle er nicht machen.

Im Kiosk wurde seitens des Gutachters augenscheinlich der Mieter der Kiosk-Einheit angetroffen. Auf Grund des aggressiven Verhaltens und der Auskunft, dass er keine Informationen geben würde, sowie keine Besichtigung zulassen würde, verließ der Gutachter umgehend diese Einheit.

Der Gutachter nahm strassenseitig und vom nord-östlich des Flurstück 87 verlaufenden Weges von außen die auf dem Flurstück 87 aufstehenden Gebäude soweit möglich in Augenschein. Die gartenseitige Freifläche des Flurstück 87 konnte nur von den nord-östlich angrenzenden Weg besichtigt werden.

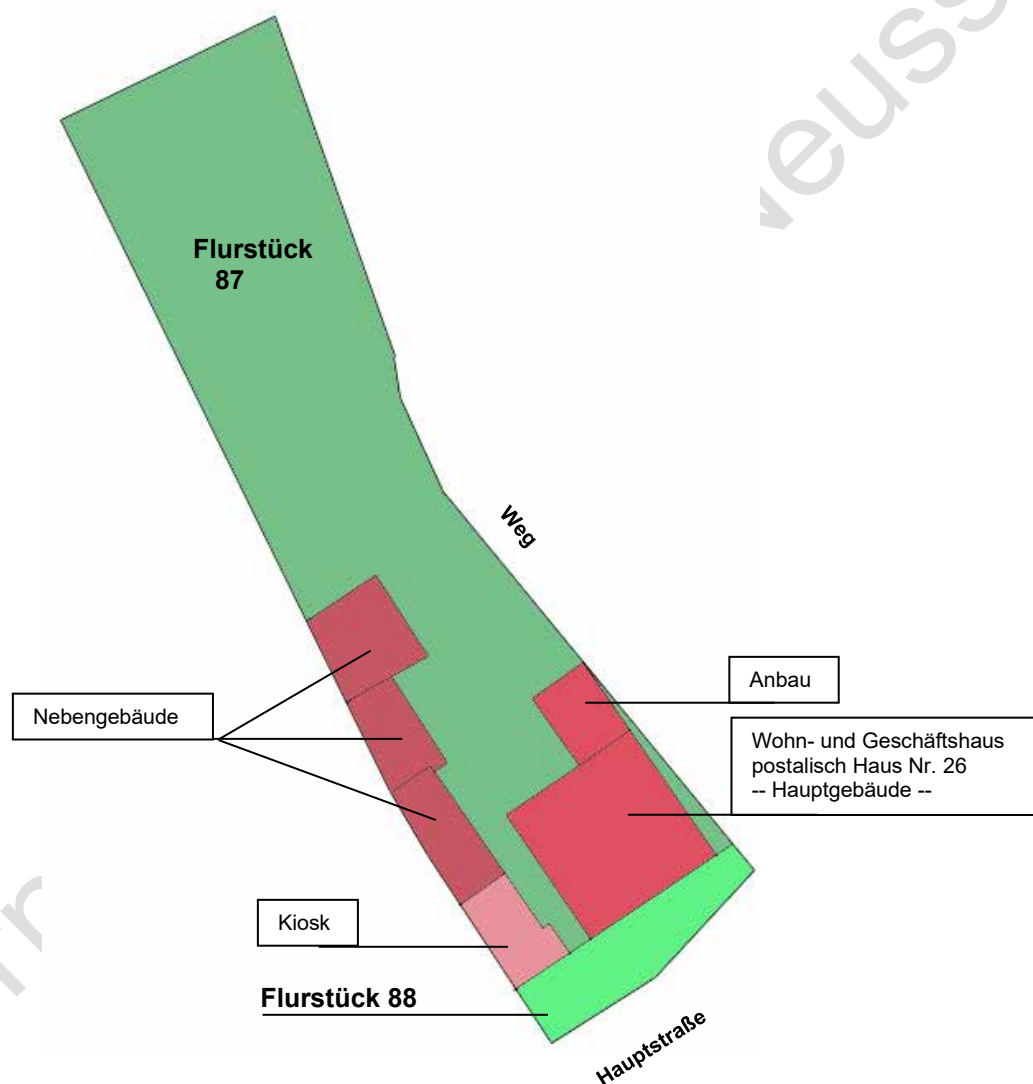
Eine Innenbesichtigung und gartenseitige Besichtigung der auf dem Flurstück 87 aufstehenden Gebäude war nicht möglich, ebenso konnte die gartenseitige Grundstücksfreifläche des Flurstücks 87 nicht vollständig in Augenschein genommen werden.

Hinweis: Für die nachfolgende theoretische Verkehrswertermittlung wird auf Grund der fehlenden vollständigen Besichtigung des Flurstücks 87 inkl. der aufstehenden Gebäude ein Sicherheitsabschlag von - 35 % in Ansatz gebracht.

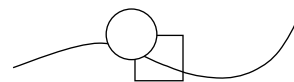


V. Beschreibung Grundstück:

Die beiden zu bewertenden Grundstücke liegen in NRW, Kreis Neuss, Stadt Korschenbroich, Stadtteil Glehn, postalisch Hauptstraße, Haus Nr. 26.



Lageplanskizze o.M. basierend auf Flurkarte -eingeordnet-



MAKROLAGE :

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

Stadt Korschenbroich:

Korschenbroich liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen und gehört dem Regierungsbezirk Düsseldorf an. Es handelt sich um eine Mittelstadt am Niederrhein, die zum Rhein-Kreis Neuss gehört. Die Stadt Korschenbroich nimmt eine Fläche von ca. 55 km² ein und liegt zwischen den Ballungsräumen Mönchengladbach, Krefeld und Düsseldorf. Die Gesamt-Einwohnerzahl beträgt ca. 33.500. Heute zählen zu Korschenbroich folgende Stadtteile:

- **Glehn** mit Lüttenglehn, Epsendorf und Schlich
- Korschenbroich mit Herzbroich, Herrenshoff, Neersbroich, Trietenbroich und Raderbroich
- Kleinenbroich
- Liedberg mit Steinhausen, Drölsholz
- Pesch
- Steinforth-Rubbelrath

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind in Korschenbroich vorhanden. Ebenso können Einkäufe für den täglichen, kurz- und mittelfristigen Bedarf in Korschenbroich getätigt werden. Korschenbroich verkehrstechnisch gut angebunden (Pkw, Bahn, Bus). Die Nachbarstadt Mönchengladbach befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Korschenbroich.

Stadtteil Glehn:

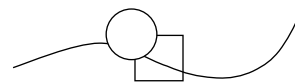
Der dörfliche Stadtteil Glehn, mit ca. 6.100 Einwohnern, grenzt im Norden an die Ortschaft Kleinenbroich. Östlich befindet sich der Neusser Stadtteil Holzheim und im Süden grenzt die Ortschaft an die Stadt Grevenbroich.

Glehn grenzt im Norden an die Bundesstraße 230, die nach wenigen Kilometern zur Autobahn A46 führt. Durch Buslinien des ÖPNV ist Glehn an die Nachbarstädte bzw. -orte angebunden.

Im östlichen Bereich von Glehn befindet sich das Gewerbegebiet „Glehn-Ost“.

In Glehn ist ein Kindergarten und eine Grundschule vorhanden.

Der Bedarf des täglichen Lebens wird gedeckt durch den örtlichen Einzelhandel, der sich hauptsächlich auf den Ortskern im Bereich Hauptstraße und Bachstraße konzentriert.



MIKROLAGE:

Die beiden zu bewertenden Flurstücke 88 und 87 liegen nord-östlich des Zentrums von Glehn, innerhalb des bebauten Ortsbereiches.

Flurstück 88

Das zu bewertende Flurstück 88, mit 45 qm Flächeninhalt, befindet sich mit seiner Längsseite an der öffentlichen Verkehrsfläche „Hauptstraße“. Das Flurstück ist im Grundbuch als Verkehrsfläche ausgewiesen. In der Örtlichkeit ist es ein von der Öffentlichkeit genutzter Gehweg bzw. Teil einer öffentlich genutzten Pkw-Längsparkfläche.

Hinweis: Die Stadt Korschenbroich teilte dem Gutachter am 15.01.2025 per Mail, als Anlage der Baulastauskunft diesem Gutachten beigelegt, folgendes mit:

Zitatanfang

... Das Flurstück 88 ist Verkehrsfläche (Bürgersteig) und würde bei einer Veräußerung von der Stadt gekauft.

Zitatende

„Hauptstraße“:

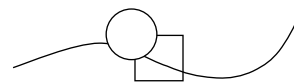
Diese öffentliche Verkehrsfläche ist eine gen Osten verlaufende Ortsausfallstraße. Sie ist zweispurig, asphaltiert, beidseitig mit ausgewiesenen Radwegen und plattierten Gehwegen versehen. An jeder Straßenseite sind ausgewiesene Pkw-Längsparkplätze vorhanden, welche durch Baumbepflanzungen unterbrochen bzw. begrenzt werden. Eine durchgängige Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Erschließungsmedien wie Kanalisation, Gas, Strom, Wasser, Telefon sind vorhanden.

Grundstücksdaten

Die Breite des Flurstücks 88 beträgt gemessen in timonline ca. 14,70 m und die Tiefe max. ca. 3,50 m bzw. min. ca. 1,65 m. Bzgl. der Topografie kann das Grundstück als eben bezeichnet werden, es ist als Gehweg plattiert und im Bereich der Pkw-Längsparker asphaltiert. Im Osten, Süden und Westen grenzen vergleichbare von der Öffentlichkeit genutzte Verkehrsflächen an (Gehweg, Parkplatzfläche, Straße). Nördlich grenzt das zu bewertende, bebaute Flurstück 87 an.

Flurstück 87

Das Flurstück 87, mit 663 qm Flächeninhalt, befindet sich nord-westlich des Flurstücks 88 in zweiter Reihe zur öffentlichen Verkehrsfläche „Haupt-



straße". Nord-östlich des Flurstücks 87 verläuft ein im Besitz der Stadt Korschenbroich befindlicher Fußweg. Dieser Fußweg (Flurstück 86) ist nicht öffentlich gewidmet.

Hinweis: Rein formal befindet sich das Flurstück 87 entgegen der Darstellung in der Erschließungskostenbescheinigung nicht an einer öffentlichen Straße.

„Fußweg“

Es handelt sich um einen ca. 1,75 m breiten asphaltierten Weg, der die „Hauptstraße“ im Süden und die Straße „Schützendelle“ im Norden fußläufig verbindet. Von dem Fußweg aus besteht die Möglichkeit durch ein auf dem Flurstück 87 befindliches Tor auf die rückwärtige Grundstücksfläche des Flurstücks 87 zu gelangen. Im Bereich des Tores ist eine Straßenlaterne vorhanden.

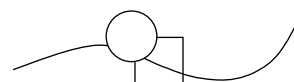
Grundstücksdaten

Die Breite des Flurstücks 87 beträgt gemessen in timonline ca. 14,70 m und die mittlere Tiefe ca. 55 m. Bzgl. der Topografie kann das Grundstück als eben bezeichnet werden. Östlich grenzt ein Fußweg an, südlich angrenzend befindet sich das zu bewertende Flurstück 88. Westlich und nördlich grenzt das L-förmige, ebenfalls bebaute Wohn- und Geschäftshausgrundstück, Flurstück 91 an. Das rückwärtige Nachbarflurstück 91 ist straßenseitig über eine Durchfahrt anfahrbar. Augenscheinlich wird nahezu der gesamte westlich an dem Flurstück 87 angrenzende Grundstücksbereich auch mit Pkw, Transportern u.ä. befahren und tlw. gewerblich genutzt.

Zu beachten ist, dass östlich des Fußweges ein mit einer Gaststätte bebautes Flurstück 429 vorhanden ist. Die Gaststätte hat rückwärtig angrenzend im freien Grundstücksbereich eine Außengastronomie (Biergarten). Hier sind entsprechende Immissionen vorhanden.

Das Flurstück 87 ist bebaut mit einem straßenseitig grenzständigen zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus zzgl. Dachgeschoss mit Walmdachausbildung. In der Örtlichkeit wird das Erdgeschoss strassenseitig als Büro und Schulungsraum einer Fahrschule genutzt.

Rückwärtig am Wohnhaus befindet sich ein zweigeschossiger Anbau mit Flachdach. Der Anbau trifft an einem Punkt auf den seitlichen Fußweg, so dass eine dreieckige Freifläche zwischen Fußweg und Anbau bzw. Wohn- und Geschäftshaus vorhanden ist. Diese dreieckige Fläche ist strassenseitig zum Fußweg hin mit einem Poller markiert.



Gem. Darstellung in der Flurkarte und in timonline erkennbar befindet sich auf dem Flurstück 87 strassenseitig und strassenseitig links ein grenzständiger eingeschossiger Baukörper mit Flachdach. Dieser Baukörper wird in der Örtlichkeit als Kiosk genutzt.

Rückwärtig des vorgenannten Baukörpers (Kiosk) befinden sich gem. Darstellung in der Flurkarte drei weitere, links grenzständige, Nebengebäude mit Flachdach.

Die vorgenannten Baukörper bestehend aus Wohn- und Geschäftshaus, Anbau, Kiosk und drei Nebengebäuden sind in der Flurkarte dargestellt und augenscheinlich eingemessen.

Gem. timonline ist erkennbar, dass die Freifläche zwischen Kiosk und Wohn- und Geschäftshaus mittels eines Flachdachs überdeckt ist. Ob dieser Bereich örtlich als Gebäude ausgebaut ist oder nur eine Überdachung darstellt konnte der Gutachter nicht recherchieren.

Erschließungsbeiträge:

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

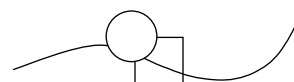
Hinweis: Auf die Unstimmigkeit bzgl. der Lage des Flurstücks 87 in Bezug auf die öffentliche Verkehrsfläche wurde bereits zuvor im Gutachten hingewiesen.

Baulasten

Gem. erhaltener Auskunft existieren Baulasten auf den beiden Flurstücken 88 und 87. Es wird auf den Originaltext der Bescheinigung verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Umweltinformationsgesetz:

Gem. erhaltener Auskunft sind für die beiden zu bewertenden Flurstücke 87 und 88 zum Wertermittlungstichtag im Kataster keine aktuellen Eintragungen über Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorhanden. Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.



Baurecht:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich weißt die zu bewertenden Flurstücke als gemischte Baufläche (M) aus.

Das Planungsrecht für die beiden zu bewertenden Flurstücke 88 und 87 wird beurteilt gem. BauGB §34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Die beiden zu bewertenden Flurstücke 88 und 87 befinden sich innerhalb der Gestaltungssatzung Ortsmitte Glehn vom 26.01.2024.

Für die beiden zu bewertenden Flurstücke 88 und 87 ist der Lärmaktionsplan 4. Runde der Stadt Korschenbroich zu beachten.

Hinweis: Der Flächennutzungsplan, die Gestaltungssatzung und der Lärmaktionsplan 4. Runde sind einsehbar unter dem Link

<https://www.o-sp.de/korschenbroich/karte>

Denkmalschutz:

Die auf dem zu bewertenden Flurstück 87 befindlichen Gebäude unterliegen nicht dem Denkmalschutz.

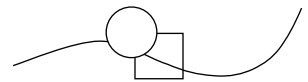
Wohnungsbindung:

Gem. Auskunft der Stadt Korschenbroich unterliegen die auf dem Flurstück 87 befindlichen Gebäude nicht der Wohnungsbindung. Es wird auf den Originaltext der Auskünfte verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

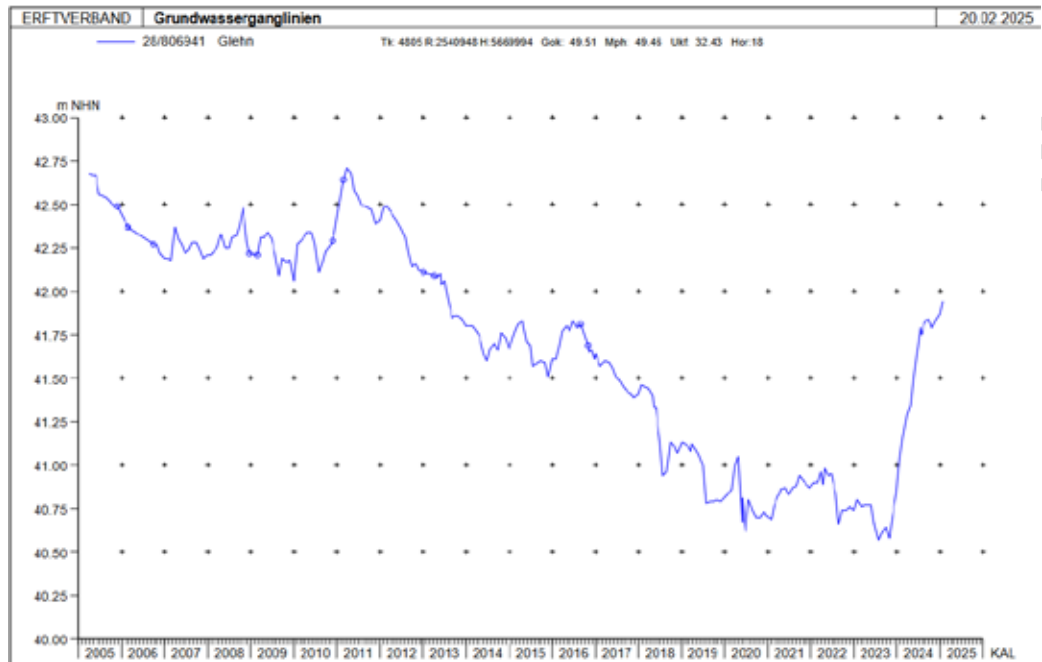
Baugrundverhältnisse / Grundwasser

Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Der vor den Bewertungsflurstücken befindliche Kanaldeckel weist gem. Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Korschenbroich eine NN-Höhe auf von 48,03 m ü.NN. Die Stadt Korschenbroich und auch der Stadtteil Glehn befinden sich im Einflussbereich des Braunkohletagebaus. Es ist eine Grundwasserproblematik vorhanden, die zu Gebäudeschäden im Stadtgebiet führt. Es werden seitens der Stadt Korschenbroich Informationen zur Verfügung gestellt, die einsehbar sind unter nachfolgendem Link:

<https://www.grundwasser-korschenbroich.de/>



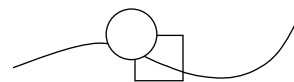
Auszugsweise werden aus der vorgenannten Homepage die Grundwasserganglinie und die Lage der Grundwassermessstelle in Glehn dargestellt:



Grundwasserganglinie Stadtteil Glehn, Messstelle 28806941



Kartendarstellung Grundwassermessstellen



Immissionen

Die beiden Flurstücke 88 und 87 befinden sich im innerörtlichen Stadtteilbereich an einer Hauptstraße. Entsprechende Immissionen sind vorhanden. In direkter östlicher Nachbarschaft ist eine Gaststätte mit Außengastronomie (Biergarten) vorhanden, entsprechende Immissionen sind vorhanden.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag:

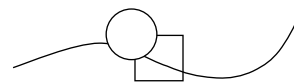
Es handelt sich bei dem Flurstück 88 um eine von der Öffentlichkeit genutzte Verkehrsfläche.

In den auf dem Flurstück 87 aufstehenden Gebäuden sind augenscheinlich gem. Briefkästen drei Einheiten vorhanden. In dem Wohn- und Geschäftshaus ist im Erdgeschoss eine als Fahrschule gewerblich genutzte vermietete Einheit, darüber im Obergeschoss befindet sich offenbar eine vom Eigentümer der Flurstücke 88 und 87 eigengenutzte Wohnung. Straßenseitig links ist eine eingeschossige als Kiosk gewerblich genutzte vermietete Gewerbeeinheit vorhanden. Ob und wie die drei westlich grenzständigen Nebengebäude genutzt werden ist dem Gutachter nicht bekannt. Mietverträge konnten nicht recherchiert werden und liegen dem Gutachter nicht vor. Ebenso sind dem Gutachter die Vertragspartner (Mieternamen) und Mietdaten unbekannt.

Sonstiges:

Es verlaufen augenscheinlich Strom- und/oder Telefonleitungen von dem strassenseitig rechten Flurstück 429 über das zu bewertende Flurstück 87. Es ist ein Holzmast im linken hinteren Grundstücksbereich des Flurstück 87 vorhanden, an dem die Leitungen befestigt sind bzw. weitergeleitet werden. Eine öffentlich-rechtliche (Baulast) und/oder zivil-rechtliche Absicherung (Grunddienstbarkeit) ist augenscheinlich nicht vorhanden.

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



VI. Beschreibung Gebäude = Flurstück 87:

Wohn- und Geschäftshaus (Hauptgebäude und Anbau)

Das auf dem Flurstück 87 aufstehende strassenseitig grenzständige Wohn- und Geschäftshaus ist gem. vorliegenden Planunterlagen a.d.J. 1968 unterkellert, hat ein Erd- und Obergeschoss sowie ein augenscheinlich nicht ausgebautes Dachgeschoss, als Walmdach gestaltet. Die Außenabmessungen des Hauptbaukörpers betragen gem. Plandarstellung a.d.J. 1968 ca. 8,50 m Straßenbreite und ca. 8,50 m Gebäudetiefe.

Rückwärtig befindet sich an dem Hauptbaukörper ein gem. Planunterlagen nicht unterkellertes Anbau bestehend aus einem Erd- und Obergeschoss mit flach geneigtem Dach. Dieser Anbau hat gem. Plandarstellung a.d.J. 1968 eine Breite von ca. 3,56 m und eine Gebäudetiefe von ca. 4,72 m.

Für dieses Wohn- und Geschäftshaus wurden folgende Genehmigungen und Unterlagen in der Bauakte der Stadt Korschenbroich recherchiert:

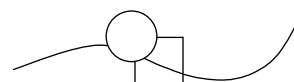
- 05.09.1951 Baugenehmigung AZ.: 729/1951
Anbau einer Küche
- 17.03.1952 Nachtragsgenehmigung
Aufbau einer Veranda auf dem Küchenanbau
- 12.05.1952 Gebrauchsabnahmeschein

Hinweis: Diese Baugenehmigung inkl. Nachtrag bezieht sich auf den örtlich zum Wertermittlungsstichtag örtlich vorhandenen Anbau. Es ist im Erdgeschoss eine Küche und im Obergeschoss eine überdachte Veranda genehmigt. Welche Nutzungen in der Örtlichkeit zum Wertermittlungsstichtag vorhanden sind konnte der Gutachter nicht recherchieren.

- 01.04.1969 Baugenehmigung AZ.: 2242/68
Umbau- u- Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses
- 12.09.1969 Schlussabnahmeschein

Diese Genehmigung bezieht sich auf das Erdgeschoss des Hauptgebäudes und den Anbau. Es sind eine Imbissstube inkl. Küche und Gastraum genehmigt worden und im Anbau Erdgeschoss zwei Toilettenanlagen (anstatt der 1952 genehmigten Küche). Der Schlußabnahmeschein für diese Baumaßnahme wurde im Jahr 1969 ausgestellt.

Nachrichtlich, nicht Bestandteil der vorgenannten Baugenehmigung a.d.J. 1969, sind in den Planunterlagen das Kellergeschoss, das Obergeschoss und das Dachgeschoss des Hauptgebäudes sowie das Obergeschoss des Anbaus dargestellt. Es sind folgende Nutzungen dargestellt:



Kellergeschoss = 3 Kellerräume, Treppenraum mit Treppe KG-EG
Obergeschoss = Küche, Wohnzimmer, Elternzimmer, Treppenraum mit Treppe
EG-OG und WC
OG Anbau = ein vom Elternzimmer zugängliches Kinderzimmer
Dachgeschoss = Trockenraum

Hinweis: Für die örtlich vorhandene Fahrschule im Erdgeschoss konnte keine Baugenehmigung / Nutzungsgenehmigung recherchiert werden. Welche Räumlichkeiten im Hauptgebäude und Anbau zum Wertermittlungsstichtag örtlich vorhanden sind konnte der Gutachter nicht recherchieren.

Die Bruttogeschossflächen für das Hauptgebäude und den rückwärtigen Anbau werden nachfolgend theoretisch, basierend auf den Planunterlagen a.d.J. 1969 dargestellt:

BGF Hauptgebäude KG, EG, OG, DG	= (8,50 m * 8,50 m) * 4	= 289,00 qm
BGF Anbau EG, OG	= (3,56 m * 4,72 m) * 2	= 33,61 qm

Summe BGF		= 322,61 qm

Straßenseitig und vom seitlichen Fußweg von außen, sowie basierend auf google maps ist erkennbar für das Wohn- und Geschäftshaus folgendes:

Hauptgebäude

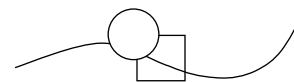
- unterkellert
- Außenwände aus Mauerziegel
- Walmdach mit Betonziegeleindeckung, strassenseitig und gartenseitig Dachflächenfenster mit Rollläden, Kaminkopf mit Kunstschiefer bekleidet, Zinkrinnen und -fallrohr
- Kunststofffenster mit Rollläden, gartenseitig Glasbausteine im Bereich des Treppenraumes und WC-Bereiches im OG, Aluminium-eingangstüre strassen- und gartenseitig mit Glasfüllungen

Anbau

- nicht unterkellert
- Außenwände aus Mauerziegel
- Flachdach mit bituminöser Eindichtung, Zinkrinne
- Augenscheinlich Kunststofffenster
- Gem. Baubeschreibung a.d.J. 1951 und Plandarstellung a.d.J. 1952
 - * Decke über dem Erdgeschoss Stahlträger-Betondecke
 - * Flachgeneigtes Dach bestehend aus Stahlträgern und Holzbalkenlage

Kioskgebäude

Strassenseitig links ist örtlich ein augenscheinlich nicht unterkellertes



eingeschossiger Baukörper mit Flachdach, genutzt als Kiosk, vorhanden. Für diesen Baukörper wurde nachfolgende Genehmigung in der Bauakte der Stadt Korschenbroich recherchiert:

15.06.1979 Baugenehmigung AZ.: 1581/78
Nutzungsänderung des Ladenlokals
20.07.1979 Schlussabnahmeschein

Genehmigt sind ein Verkaufsraum, Vorraum und WC-Raum. Das tatsächliche Baujahr dieses Gebäudes ist dem Gutachter nicht bekannt. Ein vergleichbarer Baukörper wird zum ersten Mal in einem Lageplan der Baugenehmigung a.d.J. 1952 dargestellt. Die Abmessungen dieses Kioskgebäudes betragen gem. Plandarstellung a.d.J. 1979 ca. 4,15 m bzw. 3,52 m Gebäudereite (inkl. Außenwand) und ca. 2,30 m bzw. 5,88 m (inkl. Außenwand) Gebäudetiefe. Die Bruttogeschossfläche im Erdgeschoss des Kioskgebäudes wird nachfolgend theoretisch, basierend auf den Planunterlagen a.d.J. 1979 dargestellt:

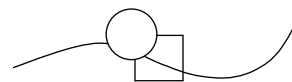
$$\begin{aligned} \text{BGF EG Kioskgebäude} &= 4,15 \text{ m} * 2,30 \text{ m} &&= 9,55 \text{ qm} \\ &+ 3,52 \text{ m} * (5,88 \text{ m} - 2,30 \text{ m}) &&= 12,60 \text{ qm} \\ &\text{-----} && \\ &\text{Summe BGF} &&= 22,15 \text{ qm} \end{aligned}$$

Straßenseitig von außen, sowie basierend auf google maps ist erkennbar für das Kioskgebäude folgendes:

- nicht unterkellert
- Außenwände aus Mauerziegel
- Flachdach mit bituminöser Eindichtung
- Stahlbetonvordach mit unterseitiger Markise
- Strassenseitig aus Mauerziegeln vorhandene Brüstung
- Alufenster, Kunststofftüre

Nebengebäude

Für die drei links grenzständigen Nebengebäude rückwärtig des Kioskgebäudes konnten keine Baugenehmigungen recherchiert werden. Die Nebengebäude sind einfacher Bauart. Zwei rückwärtig hintereinander an den Kiosk angrenzende Nebengebäude haben gemauerte Außenwände, ein flach geneigtes Dach mit bituminöser Eindichtung. Teilweise sind Glasbausteine bzw. Kunststoff-Fenster vorhanden. Das dritte letzte Nebengebäude, eine Art Unterstand / Carport o.ä., besteht aus einer Stützenkonstruktion und Balkenlage sowie einer Wellplatteneindeckung (ggfls. Asbesthaltig).



2.) BEWERTUNG:

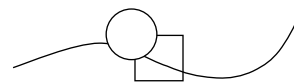
I. Bodenwert

Der Wert des Bodens ist abhängig von der tatsächlichen bzw. möglichen Nutzungsart, der Größe und des Preises. Ein Grundstück kann zu Teilen unterschiedlich genutzt sein. Quadratmeterpreise werden in der Regel aus vergleichbaren Verkäufen der jüngeren Vergangenheit ermittelt; diese liegen als Bodenrichtwerte von den Kommunen veröffentlicht vor. Für die zu begutachtenden Grundstücke ist gemäß der bestehenden Richtlinie und Verordnung der Verkehrswert nach dem Preis zu bestimmen, welcher zum Zeitpunkt der Schätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert von Grundstücken ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Dabei sollen die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu begutachtenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch entsprechende Bodenrichtwerte für die Schätzung herangezogen werden.

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

Gemeinde	Korschenbroich
Postleitzahl	41352
Ortsteil	Glehn
Bodenrichtwertnummer	3573
Bodenrichtwert	340 €/m² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	I-II
Geschossflächenzahl	0,8
Fläche	450 m ²
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Anwendungshinweise	<u>Örtliche Fachinformationen</u>

Es sind zum Erstellungsdatum des Gutachtens die Bodenrichtwerte für den Stichtag 01.01.2025 noch nicht veröffentlicht worden. Der Gutachter hat jedoch auf Grund seiner Kenntnisse (Mitglied im Gutachterausschuss Rhein-Kreis-Neuss) die Information, dass die Bodenrichtwerte zum 01.01.2025



stagnieren und somit gleichwertend bleiben. Es wird somit der Bodenrichtwert mit 340 €/qm und den o.g. Kriterien zu Grunde gelegt. Es sind die örtlichen Fachinformationen zu beachten:

Abhängigkeiten des Bodenwertes von der Grundstücksgröße

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

Der Bodenrichtwert (BRW) relativiert sich bezogen auf die zu bewertenden Flurstücke. Es sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

Flurstück 88

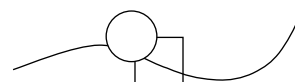
Das Flurstück 88 ist nicht bebaubar. Es handelt sich um eine Verkehrsfläche. Solch eine Fläche wird vergleichbar einer Straßenlandfläche mit 5 % des Bodenrichtwertes gewichtet.

Daraus folgt ein Bodenwert für das Flurstück 88 in Höhe von:

$$340 \text{ €/qm} * 5 \% = 17 \text{ €/qm} * 45 \text{ qm} = 765 \text{ €}$$

Zu beachten ist die Gehwegplattierung und der Asphaltbelag, der eine direkte Nutzung als Verkehrsfläche ermöglicht (Wegfall der Ausbaurkosten). Diese Plattierung und Asphaltierung wird mit einem Zeitwert von 50 €/qm angesetzt. Somit sind 45 qm * 30 € gleich 1.350 € für die befestigte Fläche zu berücksichtigen.

Das Flurstück 88 hat einen Wert in Höhe von Bodenwert zzgl. Befestigung gleich 2.115 € somit 47 €/qm.



Flurstück 87

Bei dem Flurstück 87 ist die Grundstückstiefe zu berücksichtigen. Es werden ca. 35 m Tiefe als Baulandfläche, somit gemessen in timonline ca. 423 qm strassenseitige Baulandfläche und 663 qm – 423 qm gleich 240 qm als arrundierte Grünfläche gewichtet.



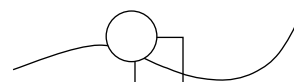
Quelle timonline

Flurstück 87 = Baulandfläche 423 qm:

Die Baulandfläche stimmt bzgl. der Kriterien Entwicklungszustand, Beitragszustand, Nutzungsart, Geschosszahl, Geschossflächenzahl mit dem Bodenrichtwertgrundstück überein. Es werden für diese Kriterien keine Zu- oder Abschläge in Ansatz gebracht. Nachfolgende Kriterien sind jedoch werttechnisch zu gewichten:

Flächengröße:

Die Baulandfläche mit 423 qm ist etwas kleiner als das Bodenrichtwertgrundstück mit 450 qm. Gem. vorgenannter Umrechnungstabelle wird ein Faktor



von gemittelt 1,01 für die geringere Größe angesetzt (450 qm BRW = 1,0, 400 qm BWG = 1,02, gemittelt 423 qm = 1,01).

Zuschnitt:

Die Baulandfläche ist vieleckig geschnitten, im Osten etwas eingerückt. Dies wirkt sich nachteilig auf die Planung und Bebaubarkeit der Baulandfläche aus. Der Gutachter setzt hierfür einen sachverständig geschätzten Faktor von 0,99 an.

Ausrichtung:

Das Bodenrichtwertgrundstück hat eine reine Ost- / West-Ausrichtung. Das Bewertungsgrundstück, hier strassenseitige Baulandfläche hat eine Nord-Ausrichtung. Es wird gem. Fachliteratur Kleiber hier ein Abschlag von - 10 %, Faktor 0,90, angesetzt.

Nord Ausrichtung = - 10 % (0,90)		
Nord-Ost	Ausrichtung = -	5 % (0,95)
Ost	Ausrichtung =	0 % (1,00)
Süd-Ost	Ausrichtung = +	5 % (1,05)
Süd	Ausrichtung = +	10 % (1,10)
Süd-West	Ausrichtung = +	5 % (1,05)
West	Ausrichtung =	0 % (1,00)
Nord-West	Ausrichtung = -	5 % (0,95)

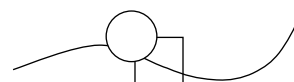
Daraus folgt ein Bodenwert für die strassenseitige Baulandfläche des Flurstücks 87 in Höhe von:

$$340 \text{ €/qm} * 1,01 * 0,99 * 0,90 = 306 \text{ €/qm} * 423 \text{ qm} = 129.438 \text{ €}$$

Die strassenseitige Baulandfläche des Flurstücks 87 hat einen Bodenwert von 129.438 €.

Flurstück 87 = arrundierte Grünlandfläche 240 qm:

Für die arrundierte Grünfläche wird sachverständig geschätzt ein Wert von 30 % angesetzt. Dies entspricht in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht Stadt Neuss (GAA Kreis Neuss hat hierfür keine Werte veröffentlicht) dem Typ C, gem. nachfolgender Darstellung (S. 35 GMB Stadt Neuss). Der Wert von 30 % wird jedoch auf Grund der insgesamt ländlichen Lage des Stadtteil Glehn und somit durch die bedingte Vergleichbarkeit auf 25 % (Faktor 0,25) sachverständig abgesenkt.



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

Quelle GMB Stadt Neuss, S.35

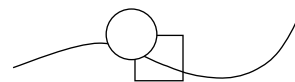
Daraus folgt ein Bodenwert für die arrundierte Grünlandfläche des Flurstücks 87 in Höhe von:

$$340 \text{ €/qm} \cdot 0,25 = 85 \text{ €/qm} \cdot 240 \text{ qm} = 20.400 \text{ €}$$

Die arrundierte Grünlandfläche des Flurstücks 87 hat einen Bodenwert von 20.400 €.

Flurstück 87 gesamt

Das Flurstück 87 hat einen Bodenwert in Höhe von 129.438 € + 20.400 € € gleich 149.838 €, somit 226 €/qm.



II. Bewertung der baulichen Anlagen = Flurstück 87

Verfahrenswahl

Es handelt sich bei dem auf dem **Flurstück 87** aufstehenden Wohn- und Geschäftshaus (Hauptgebäude inkl. Anbau) und dem Kioskgebäude um eine Immobilie, die in erster Linie unter Renditeaspekten betrachtet wird. D.h. diese Immobilie ist ggfls. für Kapitalanleger interessant und somit wird der Verkehrswert durch die marktüblich erzielbare Miete bestimmt. Aus diesem Grunde wird für diese Liegenschaft das Ertragswertverfahren nachfolgend durchgeführt, welches als Grundlage für den Verkehrswert dient.

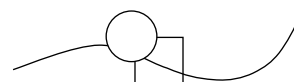
Ertragswertverfahren

Der Ertragswert für das **Flurstück 87** wird auf Grund marktüblich erzielbarer Einnahmen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung berechnet. Man ermittelt zunächst die jährlichen Einnahmen basierend auf der marktüblich erzielbaren Miete. Das Ergebnis ist der Rohertrag. Der Rohertrag wird anschließend um die zugehörigen Bewirtschaftungskosten vermindert. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallwagnis zusammen. Das Ergebnis ist der Reinertrag des gesamten Grundstücks. Man unterscheidet zwischen dem Reinertrag des gesamten Grundstücks und dem Reinertrag der baulichen Anlagen, insbesondere deswegen, weil bei Gebäuden von einer begrenzten Lebensdauer ausgegangen werden muss, beim Boden hingegen nicht. Über den abgezinsten Bodenwert (Liegenschaftszins), der vom Reinertrag des gesamten Gebäudes in Abzug gebracht wird, wird der Reinertrag der baulichen Anlage bestimmt. Der Liegenschaftszinssatz muss zum einen der Nutzungsart des Objekts und zum anderen der Marktlage entsprechen. Der Reinertrag bezieht sich auf das gesamte Gebäude ohne Bodenwert, er wird als Zeitrente innerhalb der Restnutzungsdauer betrachtet. Deren Barwert stellt den Gebäudeertragswert dar. Der Gebäudeertragswert und der Bodenwert addiert, ergeben den Ertragswert.

Objektspezifische Grunddaten für das Ertragswertverfahren:

vermietbare Fläche und marktüblich erzielbare Miete:

Basierend auf der Bruttogeschossfläche werden theoretisch die vermietbare Nettofläche im EG und OG des Wohn- und Geschäftshauses (Hauptgebäude und Anbau,) sowie im EG des Kioskgebäudes nachfolgend ermittelt.



Es werden von der Bruttogeschosfläche mittels Faktoren die Konstruktionsfläche in Abzug gebracht. Die Faktoren sind Erfahrungswerte des Gutachters auf Grund der Auswertungen der Verhältniszahlen von Bruttoflächen und Nettoflächen. Die nachfolgenden Werte sind rein theoretischer Natur. In der Örtlichkeit treten Abweichungen auf. Ein Aufmaß fand nicht statt.

Wohn- und Geschäftshaus

BGF Hauptgebäude EG = $(8,50 \text{ m} * 8,50 \text{ m}) * 1 = 72,25 \text{ qm}$

BGF Anbau EG = $(3,56 \text{ m} * 4,72 \text{ m}) * 1 = 16,80 \text{ qm}$

Summe BGF EG = $89,05 \text{ qm} * 0,76 = 68 \text{ qm}$

Es werden gerundet ca. 68 qm für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes inkl. Anbau als theoretisch vermietbare Fläche angesetzt.

BGF Hauptgebäude OG = $(8,50 \text{ m} * 8,50 \text{ m}) * 1 = 72,25 \text{ qm}$

BGF Anbau OG = $(3,56 \text{ m} * 4,72 \text{ m}) * 1 = 16,80 \text{ qm}$

Summe BGF OG = $89,05 \text{ qm} * 0,76 = 68 \text{ qm}$

Es werden gerundet ca. 68 qm für das Obergeschoss des Hauptgebäudes inkl. Anbau als theoretisch vermietbare Fläche angesetzt.

Es werden theoretisch eine Gewerbeinheit im EG mit ca. 68 qm (Fahrschule) und eine Wohneinheit im OG mit ca. 68 qm als vermietbar zu Grunde gelegt.

BGF Kioskgebäude EG = $4,15 \text{ m} * 2,30 \text{ m} = 9,55 \text{ qm}$

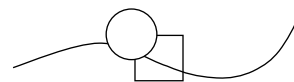
+ $3,52 \text{ m} * (5,88 \text{ m} - 2,30 \text{ m}) = 12,60 \text{ qm}$

Summe BGF = $22,15 \text{ qm} * 0,75 = 17 \text{ qm}$

Es werden gerundet ca. 17 qm für das Erdgeschoss des Kioskgebäudes als theoretisch vermietbare Fläche angesetzt.

Es werden theoretisch eine Gewerbeinheit im EG des Kioskgebäudes mit ca. 17 qm (Kiosk) als vermietbar zu Grunde gelegt.

Für die drei rückwärtig des Kioskgebäudes vorhandenen Nebengebäude ist keine Baugenehmigung vorhanden. Der Gutachter stuft diese Gebäude auf Grund der fehlenden bauordnungsrechtlichen Legitimation und der von außen sichtbaren Bausubstanz als abrissswürdig ein.



Die tatsächlich gezahlten Mieten sind dem Gutachter nicht bekannt. Die marktüblich erzielbaren Mieten werden für die beiden Gewerbeeinheiten im EG basierend auf dem gewerblichen Mietspiegel der Stadt Korschenbroich 2024 ermittelt.

I Einzelhandel¹

	2021	2023	2024
Kernlagen	8,00 - 12,00 €/ m ²	8,00 - 10,00 €/ m ²	8,00 - 10,00 €/ m ²
Nebenlagen	5,00 - 7,00 €/ m ²	5,00 - 7,00 €/ m ²	5,00 - 7,00 €/ m ²

II Büroflächen¹

	2021	2023	2024
Hoher Standard / Neubau	7,50 - 10,00 €/ m ²	8,00 - 12,00 €/ m ²	8,00 - 12,00 €/ m ²
Mittlerer Standard	6,00 - 7,50 €/ m ²	7,00 - 9,00 €/ m ²	7,00 - 9,00 €/ m ²
Niedriger Standard	4,00 - 5,50 €/ m ²	4,00 - 6,00 €/ m ²	4,00 - 6,00 €/ m ²

III Lager- und Produktionsflächen¹

	2021	2023	2024
Hallenflächen (komfortabel) (z. B. Rampe, Sprinkleranlage, Kranbahn, wärmedämmte, beheizbar, natürlich belichtet)	4,00 - 5,00 €/ m ²	5,00 - 7,00 €/ m ²	5,50 - 7,50 €/ m ²
Hallenflächen normal (z. B. Rampe, wärmedämmte, beheizbar, befahrbar)	3,00 - 4,00 €/ m ²	4,00 - 5,00 €/ m ²	4,00 - 6,50 €/ m ²
Hallenflächen einfach (z. B. ohne Rampe, ohne Wärmedämmung, nicht beheizbar)	2,50 - 3,00 €/ m ²	2,50 - 3,00 €/ m ²	3,00 - 4,00 €/ m ²

¹ Nettomieten pro Monat in € ohne Nebenkosten je m² für die Hauptnutzungsfläche und den Tatbestand der Neuvermietung.

Quelle IHK Mittlerer Niederrhein

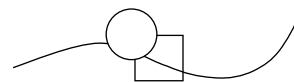
Die Gewerbeeinheit „Fahrschule“ wird als Bürofläche mit mittlerem Standard im Jahr 2024 mit dem Mittelwert von 8 €/qm angesetzt.

Für die Gewerbeeinheit „Kiosk“ wird eine Einzelhandelsfläche mit einer Kernlage 2024 und einem Mittelwert von 9 €/qm angesetzt.

Für die Wohneinheit im Obergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses werden auf Grund der äußeren Inaugenscheinnahme auf Grund der Erfahrungswerte des Gutachters 8,50 €/qm angesetzt.

Verwaltungskosten / Instandhaltungskosten / Mietausfallwagnis:

Die Bewirtschaftungskosten werden gem. ImmoWertV, Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) wie folgt angesetzt (beachte inkl. Indexierung Oktober 2024):



Wohnnutzung:

- Instandhaltungskosten = 14,00 €/p.a./qm Wohnfläche
- Verwaltungskosten = 359,00 €/p.a./je Wohnung
- Mietausfallwagnis = 2 % des Rohertrages

Gewerbenutzung:

- Instandhaltungskosten = 14,00 €/p.a./qm vgl. Wohnnutzung
- Verwaltungskosten = 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung
- Mietausfallwagnis = 4 % des Rohertrages

Gebäudealter / Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer:

Das tatsächliche Baujahr der zu bewertenden Gebäude ist dem Gutachter nicht bekannt. Der Gutachter setzt eine geschätzte Restnutzungsdauer von 20 Jahren für das Wohn- und Geschäftshaus, sowie für das Kioskgebäudes an. Bei einer theoretischen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt das theoretische Gebäudealter 60 Jahre und somit theoretisch das theoretische Baujahr 2025 - 60 = 1965.

Liegenschaftszins:

Der Liegenschaftszins wird basierend auf dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Rhein-Kreis Neuss für die Kategorie Mehrfamilienwohnhäuser mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50 % angesetzt mit dem Mittelwert 4,25 %.

5.2.2 Liegenschaftzinssätze

Nähere Informationen zur Modellbeschreibung befinden sich im Abschnitt 7.3.

Für die Untersuchung der Liegenschaftzinssätze wurden auswertbare Verkaufsfälle der Jahre 2022 und 2023 herangezogen. Das Ergebnis ist in folgender Tabelle dargestellt.

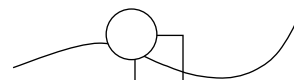
Objektart	Ø Liegenschaftzinssatz in %				
	Stichtag 01.01.2020	Stichtag 01.01.2021	Stichtag 01.01.2022	Stichtag 01.01.2023	Stichtag 01.01.2024
Mehrfamilienwohnhäuser mit gewerblichen Anteil bis zu 50%	4,50 – 6,00	4,00 – 6,00	3,50	4,25	4,25

Quelle GMB Rhein Kreis Neuss 2024

Die Ertragswertermittlung wird wie folgt durchgeführt:

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



Ertragswertermittlung:

Ermittlung des Rohertrages (marktüblich erzielbare Mieten):

	qm	€/qm/mtl.	€/mtl.	Mietzins/Jahr
"Wohneinheit"	68,00	8,50 €	578,00 €	6.936 €
Summe Rohertrag			578,00 €	6.936 €
Bewirtschaftungskosten:				
Instandhaltung		68,00	14,00 €	952 €
Verwaltung		1,00	359,00 €	359 €
Mietausfallwagnis		2,00%	6.936,00 €	139 €
Summe Bewirtschaftungskosten:				1.450 €
Bewirtschaftungskosten v. Reinertrag			20,90%	
Summe Reinertrag "Wohnen":				5.486 €

	qm	€/qm/mtl.	€/mtl.	Mietzins/Jahr
"Fahrschule"	68,00	8,00 €	544,00 €	6.528 €
"Kiosk"	17,00	9,00 €	153,00 €	1.836 €
Summe Rohertrag			697,00 €	8.364 €
Bewirtschaftungskosten:				
Instandhaltung		85,00	14,00 €	1.190 €
Verwaltung		3,00%	8.364,00 €	251 €
Mietausfallwagnis		4,00%	8.364,00 €	335 €
Summe Bewirtschaftungskosten:				1.775 €
Bewirtschaftungskosten v. Reinertrag			21,23%	
Summe Reinertrag "Gewerbe":				6.589 €

Gebäudeertrag:

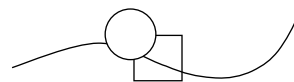
Reinertrag "Wohnen" + "Gewerbe" = gesamt			12.075 €
Bodenwert anteilig (Baulandfläche)		129.438 €	
Liegenschaftszins		4,25%	
anteiliger Bodenwert verzinst			5.501 €
Gebäudeertrag:			6.574 €

Restnutzungsdauer in Jahren	20		
Liegenschaftszins	4,25%		
Rentenbarwertfaktor	13,29		
Gebäudewert:			87.364 €
Bodenwert gesamt:			149.838 €
Ertragswert vorläufig:			237.202 €

Rohertragsfaktor marktübliche Miete = 15.300 €/p.a.	15,50
€-Wert je qm Nutzfläche = 153 qm Nutzfläche	1.550 €/qm
Durchschnittspreise Korschenbroich MFH max. 50 % Gewerbe	1.733 €/qm
mit einer Spanne von 891 €/qm bis 4.144 €/qm	

Der Ertragswert für das Bewertungsobjekt beträgt 237.202 €.

Der durchschnittliche Kaufpreis eines MFH mit max. 50 % Gewerbe beträgt in Korschenbroich im Jahr 2024 im Mittel 1.733 €/qm mit einer Spanne von 891 €/qm bis 4.144 €/qm. Das Bewertungsobjekt hat einen durchschnittlichen



Wert von 1.550 €/qm und befindet sich innerhalb der vorgenannten Spanne unterhalb des Mittelwertes, demnach ist der Ertragswert plausibel durch die Daten des Grundstücksmarktberichtes belegbar.

III. Sonstiges

Es werden für das Flurstück 87 nachfolgend weitere sonstige Punkte werttechnisch berücksichtigt:

Fehlende Innenbesichtigung:

Der Gutachter konnte keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes, sowie keine gartenseitige Inaugenscheinnahme und der rückwärtigen Gartenfläche durchführen. Grundsätzlich gilt der Grundsatz: „Ein Gutachter kann nur das bewerten, was er persönlich gesehen hat.“ Aus diesem Grund setzt der Gutachter 35 % des Gebäudewertes gem. Ertragswertverfahren als Sicherheitsabschlag an. Daraus folgt:

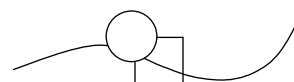
$$87.364 \text{ €} * (- 35\%) = - 30.577 \text{ €}$$

Nebengebäude:

Für die drei rückwärtig hinter dem Kioskgebäude befindlichen Nebengebäude sind keine Unterlagen / Genehmigungen o.ä. in der Bauakte der Stadt Korschenbroich ersichtlich. Der Gutachter setzt aus diesem Grund und auf Grund des örtlich vom Fußweg aus erkennbaren Zustandes, vergleichbar eines Abrisses, eine Wertminderung von - 5.000 € an.

Leitungsmast:

Es befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich des Flurstück 87 ein Leitungsmast, für den es keine Absicherung in Form einer Baulast / Grunddienstbarkeit o.ä. gibt. Der Gutachter setzt hierfür eine Wertminderung von sachverständig geschätzt - 1.000 € an.



IV. Zusammenstellung

Flurstück 88:

Bodenwert inkl. Befestigung = 2.115 €

Flurstück 87:

Bodenwert = 149.838 €

Ertragswert = 237.202 €

Sicherheitsabschlag = - 30.577 €

Nebengebäude = - 5.000 €

Leitungsmast = - 1.000 €

V. Verkehrswert

Somit halte ich den nachfolgenden Verkehrswert in Anlehnung an den Bodenwert und aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände und gerundet auf glatte hunderter Beträge bei derzeitigem Verkauf für korrekt bemessen

für das Grundstück (Verkehrsfläche)

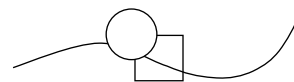
in **41352 Korschenbroich, Hauptstraße
B 230 (KO-Liedberg) - B 230 (KO-Glehn) K8**

Grundbuch: Glehn, Blatt: 103 **Lfd. Nr.: 14**

Kataster: Gemarkung: Glehn, Flur: 16, Flurstück: 88, Größe 45 qm

Bodenwert inkl. Befestigung = 2.115 €

Verkehrswert = 2.100 €



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

für das bebaute Grundstück

in **41352 Korschenbroich, Hauptstraße 26**

Grundbuch: Glehn, Blatt: 103 **Lfd. Nr.: 15**

Kataster: Gemarkung: Glehn, Flur: 16, Flurstück: 87, Größe 663 qm

Ertragswert	=	237.202 €
Sicherheitsabschlag	= -	30.577 €
Nebengebäude	= -	5.000 €
Leitungsmast	= -	1.000 €

Summe	=	200.625 €
-------	---	-----------

Verkehrswert	=	201.000 €
---------------------	---	------------------

Verkehrswert gesamt	=	203.100 €
----------------------------	---	------------------

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



Meerbusch, den 24.02.2025

(Jens Rökendt)