Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

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 016/23**

Gutachten G-21-24 bestehend aus 35 Seiten zzgl. 09 Anlagen

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 Hauptausfertigung | Papier | Gericht |
| 4 Mehrfachausfertigungen | Papier | Gericht |
| 1 Auslegexemplar | Papier | Gericht |
| 1 Ausfertigung pdf | digital | Gericht |
| 1 Ausfertigung pdf | digital | Gutachter |

zur **Verkehrswertermittlung** gem. § 194 BauGB
zum **Wertermittlungsstichtag 04.09.2024**

---

für das Grundstück
in **41462 Neuss, Nehringskamp**
Grundbuch: Neuss, Blatt: 33099 **Lfd. Nr.: 1**

Kataster: Gemarkung: Neuss, Flur: 64, Flurstück: 1135
Größe: 6 qm

---

**Verkehrswert = 600 €**

---

und für das bebaute Grundstück
in **41462 Neuss, Nehringskamp 16b**
Grundbuch: Neuss, Blatt: 33099 **Lfd. Nr.: 2**

Kataster: Gemarkung: Neuss, Flur: 64, Flurstück: 1303
Größe: 311 qm

Straßenansicht

---

**Verkehrswert = 526.000 €**

---

**Verkehrswert = 526.600 €**

---

**Achtung:** Es konnte für die Erstellung dieses Gutachtens ausschließlich eine straßenseitige 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.

digitale Version AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

**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 10

VI. Beschreibung Gebäude ..... Seite 21

**2.) BEWERTUNG**

I. Bodenwert ..... Seite 25

II. Bewertung der baulichen Anlagen ..... Seite 27

Verfahrenswahl ..... Seite 27
Sachwertverfahren..... Seite 28

III. Sonstiges ..... Seite 32

IV. Zusammenstellung ..... Seite 34

V. Verkehrswert ..... Seite 34

digitale Version AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

## 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

---

digitale Version AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

## II. Objektspezifische Grundlagen:

Dem Gutachter lagen nachfolgend aufgeführte Unterlagen vor:

| | | | |
|---|---|---|---|
| • Grundbuchauszug 33099 | vom 02.07.2024 | 08 Seiten | |
| • Kaufvertrag URNr. 1960/2008H | vom 06.11.2008 | 12 Seiten | |
| • Flurkarte M 1:500 | vom 10.07.2024 | 01 Seite | **Anlage 01** |
| • Fotodokumentation | vom 04.09.2024 | 04 Seiten | **Anlage 02** |
| • Auskunft - Erschließungskosten | vom 29.07.2024 | 02 Seiten | **Anlage 03** |
| • Auskunft - Baulasten | vom 06.08.2024 | 06 Seiten | **Anlage 04** |
| • Auskunft - Altlasten | vom 31.07.2024 | 02 Seiten | **Anlage 05** |
| • Auskunft - Grundwasserstand | vom 18.09.2024 | | |
| • Auskunft – Baurecht | vom 18.09.2024 | | |
| • Auskunft - Kanalkataster | vom 29.07.2024 | 01 Seite | **Anlage 06** |
| • Auskunft – Wohnungsbindung | vom 30.07.2024 | 01 Seite | |
| | und vom 19.08.2024 | 01 Seite | **Anlage 07** |
| • Auskunft - Rechtsanwältin i.Vert. der Miteigentümerin | vom 11.09.2024 | | **Anlage 08** |
| - Anschreiben | vom 11.09.2024 | 02 Seiten | |
| - Immobiliencheck | vom 28.09.2022 | 13 Seiten | |
| - Auskunft NRW-Bank | vom 10.06.2024 | 02 Seiten | |
| - Bilder 73 Stück | auszugsweise | 33 Seiten | |

**Hinweis:** Auf Grund von Datenschutzgründen hat der Gutachter nur Bilder während der Bauphase beigefügt. Bilder des Innenraumes wurden zwecks Wahrung der Privatsphäre des Bewohners / Miteigentümers nicht diesem Gutachten beigefügt. Es wurden jedoch die Informationen bzgl. des Ausbaustandards den Innenraumbildern entnommen und in diesem Gutachten benannt.

| | | | |
|---|---|---|---|
| • Auskunft – Bauaktenarchiv | vom 20.08.2024 | 75 Seiten | **Anlage 09** |
| Auszug Baugenehmigung | | | |
| AZ.: BG-2370-0/2008 vom 18.02.2009 | | | |
| Neubau eines Einfamilienwohnhauses | | | |
| mit Garage | | | |
| - Formular Bauantrag | | | |
| - Anschreiben Entwurfsverfasser | | | |
| - Statistikbogen | | | |

digitale Version AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

- Formular Baubeschreibung
- Berechnung Bruttorauminhalt
- Zusammenstellung Herstellungskosten
- Schreiben bzgl. Regenwasserentwässerung
- Schreiben bzgl. geänderter Pläne
- Nachweis Abstandsflächen
- Nachweis Geschossigkeit, GRZ, GFZ
- Lageplan
- Nachweis Vollgeschossigkeit
- Grundriss KG, EG, OG (23.12.2008)
- Grundriss DG (03.02.2009)
- Schnitt Wohnhaus (03.02.2009)
- Schnitt Garage (03.02.2009)
- Ansicht Straße (03.02.2009)
- Ansicht Straße (20.08.2009)
- Giebelansicht (03.02.2009)
- Giebelansicht (20.08.2009)
- Gartenansicht (23.12.2008)
- Gartenansicht (03.02.2009)
- Gartenansicht (20.08.2009)
- Baugenehmigung (19.02.2009)
- Befreiungsantrag
  Überschreitung Baugrenze wg. Garage und Unterkellerung
- Befreiungsbescheid
- Abweichungsantrag
  Dachziegel rot engobiert
- Abweichungsbescheid
- Nachbarzustimmung Garage und Unterkellerung
- Bescheinigung gem. §81 Abs. 2 BauONRW
- Mängelbericht Rohbaufertigstellung
- Bescheinigung Rohbaufertigstellung vom 02.09.2009
- Bescheinigung abschließende Fertigstellung vom 16.12.2010
- Bescheinigung abschließende Fertigstellung vom 06.10.2011
- Systembeschreibung statische System
- Energieausweis vom 10.03.2009 gültig bis 10.03.2019
- Darstellung Baukonstruktionen inkl. Anlagentechnik
- Wasserrechtlichte Erlaubnis vom 06.10.2009
  Betrieb einer Wärmepumpe mit Wärmeentnahme
  aus dem Erdreich / Grundwasser
  Erlaubnis befristet bis zum 30.11.2029

digitale Version AG Neuss

---

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

## III. Bewertungstechnische Grundlagen inkl. wichtigem Hinweis:

Erklärung des Gutachtenverfassers:

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

Soweit Erhebungen und untergeordnete Tätigkeiten durch Hilfskräfte des Sachverständigen ausgeführt wurden, hat der Sachverständige diese Tätigkeiten auf Richtigkeit, Plausibilität überprüft, nötigenfalls ergänzt und für dieses Gutachten verwendet. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die planungs- und bauordnungsrechtliche Legalität der Gebäude wird vorausgesetzt und nicht kontrolliert, wenn dies nicht anders im Verlaufe des Gutachtens beschrieben oder erwähnt wird. Die Gebäude und Außenanlagen wurden in Kurzform insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen bzw. Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung aus dem Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektro, Sanitär etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionstätigkeit vorausgesetzt. Die technischen Angaben wurden überschlägig anhand der vorgelegten Planunterlagen ermittelt. Baumängel und –schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungs-frei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Sachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – d.h. augenscheinlich - untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig). Übliche Aufwendungen für eine Einzugsrenovierung werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Die Anlagen dieses Gutachtens dienen ausschließlich der in diesem Gutachten durchgeführten Verkehrswertermittlung. Eine Vervielfältigung – auch auszugsweise – ist auf Grund von Urheberrechten NICHT gestattet. Dies gilt für die Anlagen und das Gutachten.

digitale Version AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

**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 Wert-ermittlung 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 straßenseitige 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 Verkehrswert-ermittlung in diesem Gutachten ist rein theoretischer Natur.

---

digitale Version AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

**1.) ALLGEMEINE ANGABEN:**

**I. Auftraggeber:**

Amtsgericht Neuss, Breite Straße 48, 41460 Neuss
mit Auftragsschreiben vom 01.07.2024

---

**II. Aufgabenstellung:**

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, den Verkehrswert festzustellen

| | |
|---|---|
| für das | Grundstück |
| in | **41462 Neuss, Nehringskamp** |
| Grundbuch: | Neuss, Blatt: 33099 **Lfd. Nr.: 1** |
| Kataster: | Gemarkung: Neuss, Flur: 64, Flurstück: 1135 |
| | Größe: 6 qm |
| und für das | bebaute Grundstück |
| in | **41462 Neuss, Nehringskamp 16b** |
| Grundbuch: | Neuss, Blatt: 33099 **Lfd. Nr.: 2** |
| Kataster: | Gemarkung: Neuss, Flur: 64, Flurstück: 1303 |
| | Größe: 311 qm |
| zum | Bewertungsstichtag 04.09.2024 |
| **zum** | **Zwecke der Zwangsversteigerung wg. Aufhebung der Gemeinschaft.** |

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.

---

digitale Version AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

**III. Grundbuchausweisung und Nutzungsart:**

Gem. Grundbuchauszug sind nachfolgende Informationen ersichtlich:

Amtsgericht: Neuss, Grundbuch von: Neuss, Blatt: -33099-

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.: 1 Gemarkung Neuss, Flur 64, Flurstück 1135, Größe 6 qm
Gebäude und Freifläche, Nehringskamp
Lfd. Nr.: 2 Gemarkung Neuss, Flur 64, Flurstück 1303, Größe 311 qm
Gebäude und Freifläche, Nehringskamp 16b

Abteilung I:
Eigentümer:

Lfd. Nr.: 1 Eigentümer des Grundstücks unter o.g. Lfd. Nr. 1 und 2
gem. Bestandsverzeichnis ist:
1.1 ---------- zu 1 / 2 Anteil
1.2 ---------- zu 1 / 2 Anteil

Abteilung II:
Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1: zu Lasten Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Neuss, Flur 64, Flurstücke 1134 und 1136 gemäß § 428 BGB
Bewilligung vom 06.11.2008, URK Nr. 1960/2008

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

Abteilung III:
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Es sind Grundpfandrechte eingetragen.

---

**Anmerkung:** Die Eintragungen der Abt. II und III bleiben bei der Verkehrswertermittlung im Sinne der Aufgabenstellung des Gutachtens unberücksichtigt!

---

digitale Version AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

## IV. Ortstermin:

Ein Ortstermin wurde durchgeführt am 04.09.2024. Teilnehmer waren:

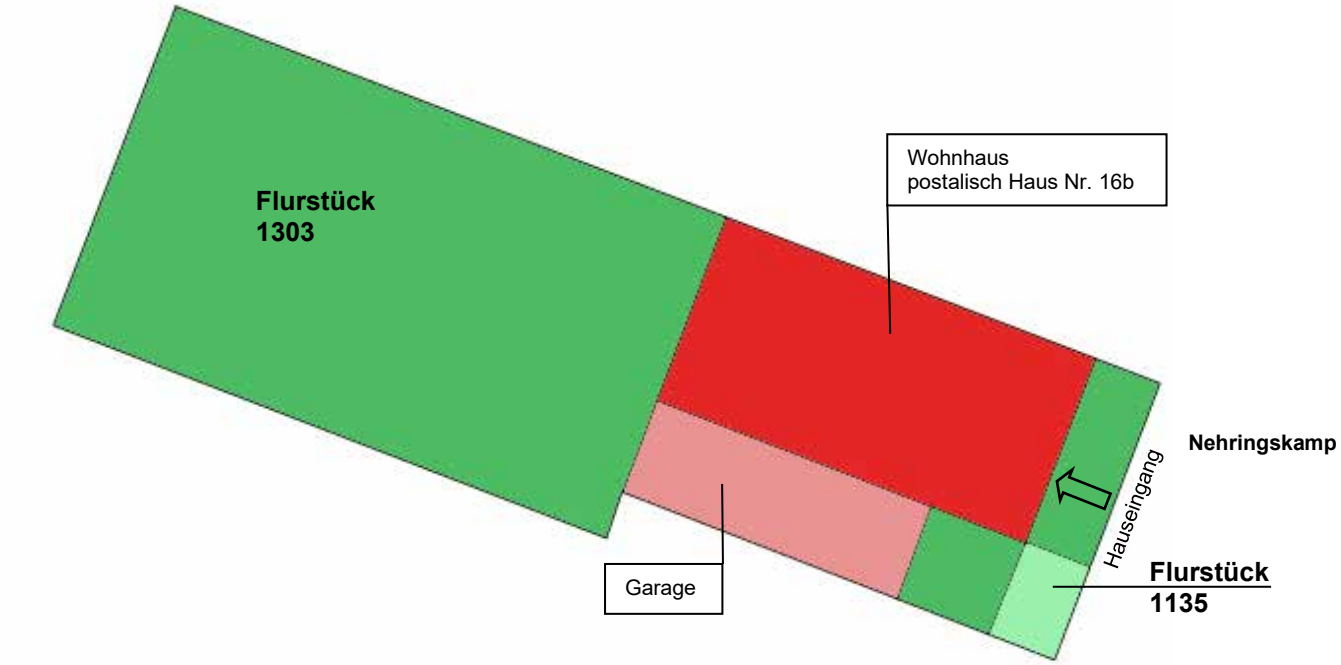
- ----------, Miteigentümerin
- Herr Jens Rökendt, Gutachter

Es konnte das zu bewertende Objekt inkl. der beiden zu bewertenden Flurstücke ausschließlich straßenseitig in Augenschein genommen werden. Vom rückwärtigen Spazierweg im Bereich der gartenseitig angrenzenden Grünfläche konnte das Dachgeschoss rudimentär gesehen werden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, ebenso konnte die gartenseitige Grundstücksfreifläche nicht in Augenschein genommen werden.

---

## V. Beschreibung Grundstück:

Die beiden zu bewertenden Grundstücke liegen in NRW, Kreis Neuss, Stadt Neuss, Stadtteil Furth-Nord, postalisch Nehringskamp 16b.




Lageplanskizze o.M. basierend auf Flurkarte –eingenordet-

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

Ansicht von Süden, ohne Maßstab, Quelle google maps

Ansicht von Westen, ohne Maßstab, Quelle google maps

digitale Kopie

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

Strassenansicht, ohne Maßstab, Quelle google maps

digitale Version Neuss

**MAKROLAGE:**

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

Stadt Neuss:

Neuss ist die größte Stadt des Rhein-Kreises Neuss. In der Landesplanung ist Neuss als Mittelzentrum eingestuft. Die Einwohnerzahl der Stadt Neuss beträgt ca. 152.000. Damit ist Neuss eine Großstadt. Neuss ist gemessen an der Einwohnerzahl die größte kreisangehörige (d. h. nicht kreisfreie) Stadt in der Bundesrepublik Deutschland.

Verkehr:

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:Mönchengladbach/Heinsberg-AK Neuss-Süd:Hagen) kreuzt.

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

Der Hauptbahnhof Neuss liegt sowohl an der Aachen-Düsseldorf-Ruhrorter Bahn als auch an der Strecke Krefeld-Neuss-Köln sowie der Erftbahn (Düsseldorf-Neuss-Grevenbroich-Horrem-Köln-Messe/Deutz). Hier zweigt außerdem die private Regiobahn nach Kaarst ab. Den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedienen zahlreiche Buslinien der Stadtwerke Neuss sowie die Stadtbahn U75 und die Straßenbahnlinien 704 und 709 der Rheinbahn. Neuss ist mit den S-Bahn-Linien S8 (Mönchengladbach-Dortmund), S11 (Düsseldorf-Bergisch Gladbach) und S28 (Kaarst-Mettmann) an das S-Bahn-Netz angeschlossen. Der Neusser Rheinhafen mit einem Güterumschlag von ca. 5 Millionen Tonnen pro Jahr ist der südlichste Rheinhafen, der nicht nur von Binnenschiffen, sondern auch von Küstenmotorschiffen angelaufen werden kann.

Wirtschaft:

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

Stadtteil Furth:

Die Neusser Furth, mit ca. 23.000 Einwohnern, ist ein Stadtteil von Neuss und erstreckt sich nördlich vom Stadtkern, von diesem durch den Hauptbahnhof und dessen Gleisanlagen getrennt, bis zur Stadtgrenze nach Kaarst. Der Stadtteil hat eine gute Infrastruktur. Die Autobahnen A 57 und A 46 sind schnell erreichbar. Die unmittelbar angrenzenden Nachbarstädte. Düsseldorf, Kaarst und Krefeld sind in wenigen Autominuten erreichbar. Insbesondere der Flughafen Düsseldorf und die Messe sind über die Flughafenbrücke innerhalb von 25 Min. mit dem PKW zu erreichen. Die öffentlichen Nahverkehrsverbindungen, bestehend aus Busverbindungen der einzelnen Stadtteile und Nachbarstädte, ist als gut zu bezeichnen. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind aus-reichend im Stadtteil oder in Neuss-City vorhanden. Handel- und Dienstleistungsbetriebe, z.B. für die Deckung des kurzfristigen Bedarfs, sind im Stadtteil vorhanden. Die Deckung des mittel- und langfristigen Bedarfes kann im Stadtkern von Neuss erfolgen.

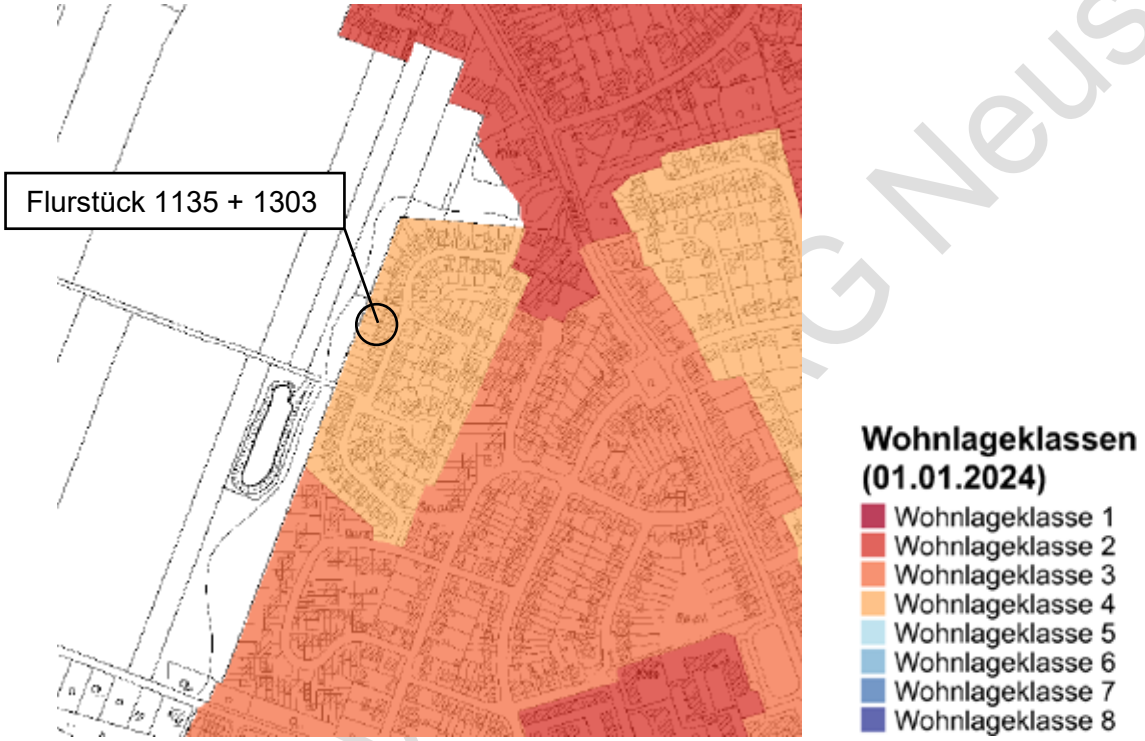
Digitale Version AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

**MIKROLAGE:**

Die beiden zu bewertenden Flurstücke 1135 und 1303 liegen im nördlichen Bereich von Furth-Nord, innerhalb des bebauten Ortsbereiches in einem Neubaugebiet mit mittlerer Wohnlage (gem. Grundstücksmarktbericht 2024 Stadt Neuss Wohnlagenklasse 4).




Ausschnitt Wohnlagenklasse, GMB 2024 Stadt Neuss

Anliegerstraße:

Die beiden zu untersuchenden Flurstücke befinden sich westlich der öffentlichen Verkehrsfläche „Nehringskamp".

**„Nehringskamp":**

Diese Wohnanliegerstraße ist eine zweispurige Erschließungsstraße, gepflastert, einseitig mit Pkw-Längsparkern und Baumbepflanzungen ausgestaltet. Eine durchgängige Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Erschließungsmedien wie Kanalisation (Trennsystem), Gas, Strom, Wasser, Telefon sind vorhanden.

Digitale Version AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

Flurstück 1135:

Das zu bewertende rechteckig geschnittene Flurstück 1135, mit insgesamt 6 qm Fläche, befindet sich westlich an der öffentlichen Erschließungsfläche.

Die Breite des Grundstücks beträgt gemessen in timonline ca. 3 m und die Tiefe ca. 2 m. Bzgl. der Topografie kann das Grundstück als eben bezeichnet werden.

Das Flurstück 1135 ist nicht bebaut, lediglich mit Pflaster belegt. Es dient als Geh-, Fahrfläche für die Garage, die sich hinter dem Flurstück 1135 auf dem Nachbarflurstück 1303 befindet.

Flurstück 1303:

Das zu bewertende vieleckig geschnittene Flurstück 1303, mit insgesamt 311 qm Fläche, befindet sich westlich an der öffentlichen Erschließungsfläche.

Die Breite des Grundstücks beträgt gemessen in timonline ca. 6 m (Straßenfront) bzw. ca. 10,50 m (Gartenbreite) und ca. 32 m Tiefe.

Das Flurstück 1303 ist bebaut mit einem straßenseitig rechts grenzständigen zweigeschossigen Wohnhaus (Reihenendhaus links), zzgl. traufständigem Satteldach mit Krüppelwalm. Straßenseitig links grenzständig befindet sich eine Garage mit traufständigem Satteldach. Das Wohnhaus inkl. Garage sind in der Flurkarte dargestellt und augenscheinlich eingemessen.

Erschließungsbeiträge:

Gem. Erschließungskostenbescheinigung sind zum Wertermittlungsstichtag 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 beigefügt.

Baulasten

Gem. erhaltener Auskunft existieren Baulasten für die zu bewertenden Flurstücke:

**zu Lasten Flurstück 1135 = Band II Baulastenblatt 4048**

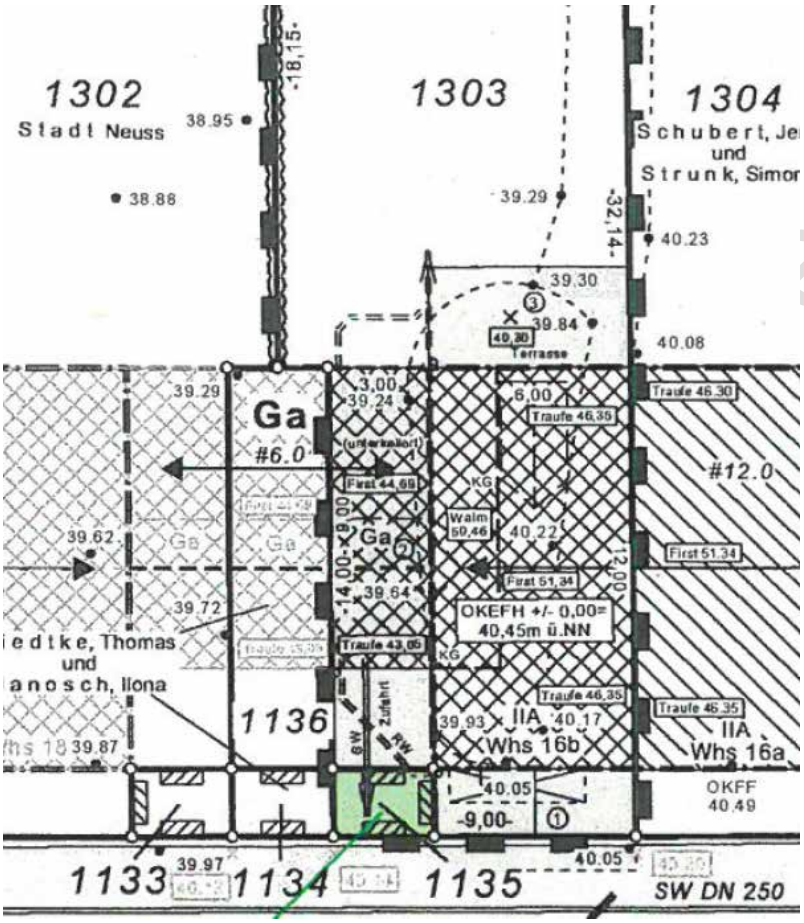
Zu Lasten des Flurstücks 1135 ist öffentlich rechtlich gesichert, dass das Flurstück 1135 von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, es als Zufahrt im Sinne des §4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW angelegt wird und das Begehen und das

digitale Version AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

Befahren zu Gunsten der Nutzungsberechtigten der Flurstücke 1134 und 1136 auf Dauer geduldet wird.




Gem. Baulastenblatt grün dargestellte Fläche
von der Baulast umfasst
Quelle Baulastenblatt 4048

**Hinweis:** Dieses Geh- und Fahrrecht ist auch per Grunddienstbarkeit im Grundbuch Abt. II zu Lasten des Flurstücks 1303 dinglich gesichert.

**Hinweis:** In der Örtlichkeit sind auf dem Flurstück 1135 augenscheinlich auch Ver- und Entsorgungsleitungen für das Wohnhaus und Garage, aufstehend Flurstück 1303, verlegt. Für diese Leitungen ist keine öffentlich-rechtliche (Baulast) und / oder zivil-rechtliche (Grunddienstbarkeit) Absicherung vorhanden.

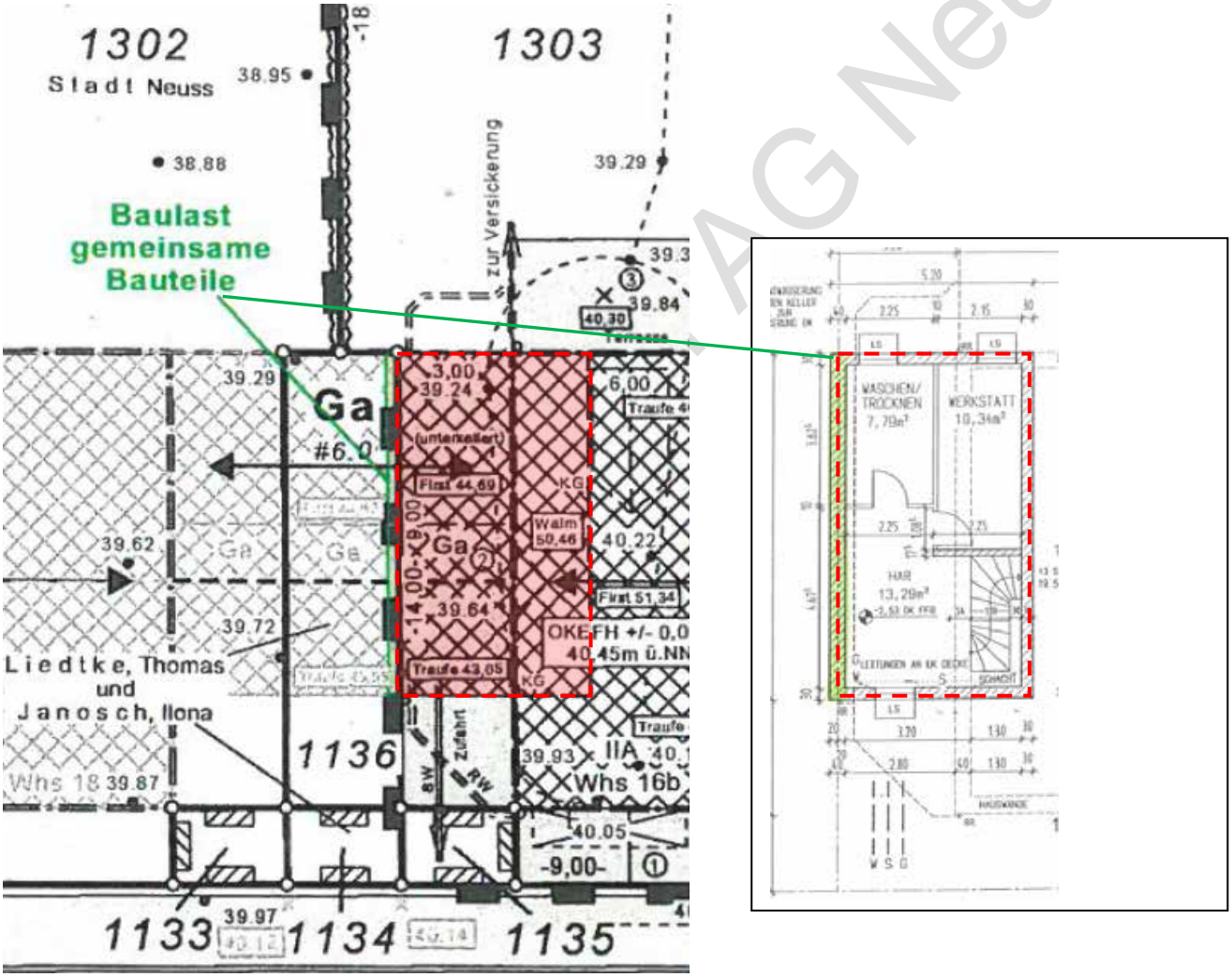
digitale

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

**zu Lasten Flurstück 1303 = Band II Baulastenblatt 4049**

Zu Lasten des Flurstücks 1303 ist öffentlich rechtlich gesichert, dass sich die Eigentümer des Flurstücks 1303 verpflichten, das auf dem Flurstück 1303 an der Grenze zu Flurstück 1136 stehende Gebäude nicht einzeln vollständig abzubrechen und alles zu unterlassen, was die Standsicherheit des jeweils anderen Gebäudes beeinträchtigen könnte. Insbesondere ist die auf ihrem Flurstück gemeinsame Keller-Gebäudeabschlusswand / Gründungswand so lange bestehen zu lassen, wie das Gebäude auf dem Flurstück 1136 fortbesteht.




Gem. Baulastenblatt grün dargestellt
die von der Baulast benannten Bereiche
Quelle Baulastenblatt 4049

AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

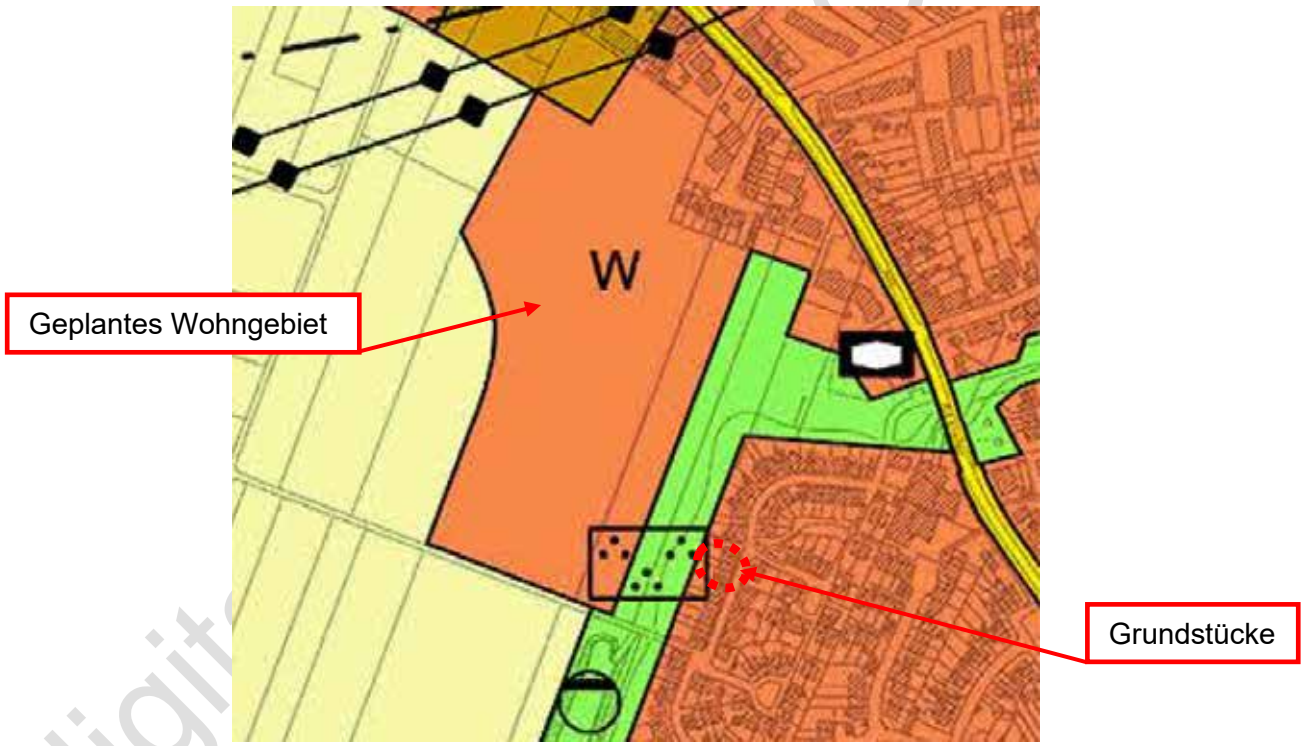
**Hinweis:** Es wird auf den Originaltext der jeweiligen Bescheinigung verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigefügt.

Umweltinformationsgesetz:

Gem. erhaltener Auskunft sind für die beiden zu bewertenden Flurstücke 1135 und 1303 zum Wertermittlungsstichtag 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 beigefügt.

Baurecht:

Der Flächennutzungsplan weißt die zu bewertenden Grundstücke als Wohnbaufläche (W) aus.




Quelle Flächennutzungsplan Stadt Neuss

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neuss ist einsehbar unter:

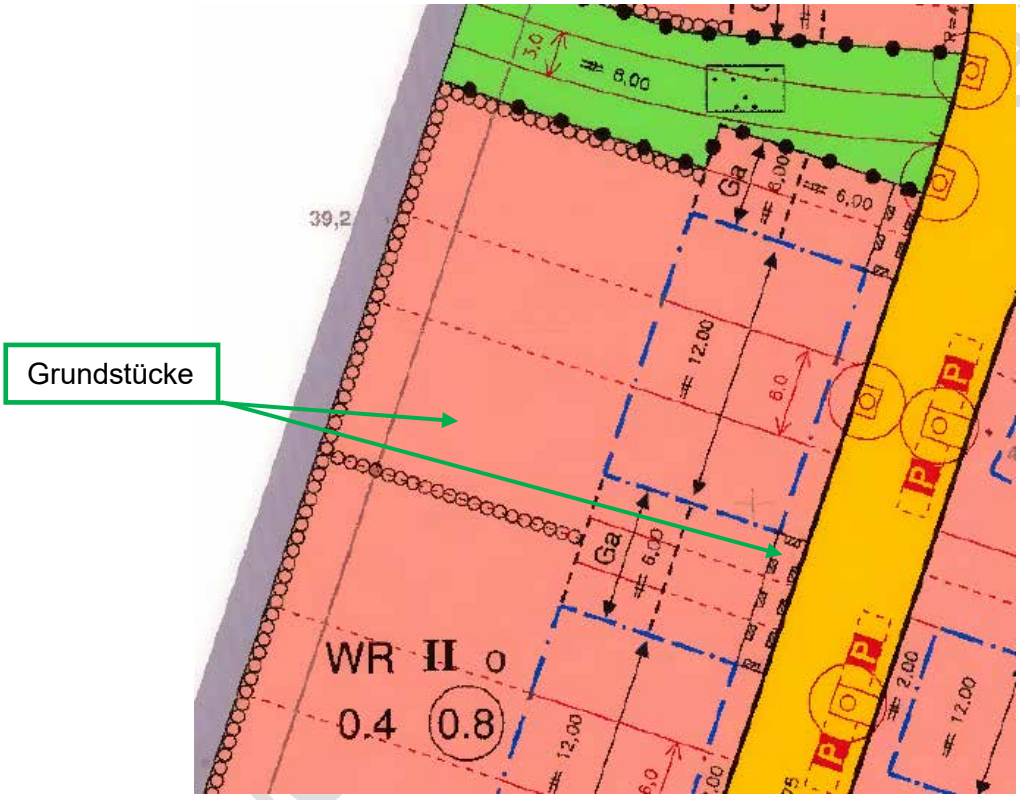
https://www.neuss.de/leben/stadtplanung/stadtentwicklung/fnp

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

**Hinweis:** Westlich der beiden zu bewertenden Grundstücke befindet sich eine Grünfläche. Wiederum davon westlich befindet sich eine festgelegte Wohnbaufläche, welche in der Örtlichkeit zum Wertermittlungsstichtag eine Landwirtschaftsfläche ist. Hier ist somit seitens der Stadt Neuss in Zukunft eine weitere Wohnbebauung geplant.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird beurteilt gem. B-Plan „Furth-Nord, nördliche Feldstraße", Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB seit dem 19.01.2004:




Auszug Bauzonenplan

Es gelten u.a. die Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet WR
- Max 2 Vollgeschosse II
- Offene Bauweise o
- Max Grundflächenzahl 0,4
- Max Geschossflächenzahl 0,8

Die weiteren Festsetzungen sind bitte dem Bebauungsplan und seinen textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Die Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Neuss sind einsehbar im Geoportal Neuss mit nachfolgendem Link:

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

https://maps.rhein-kreis-neuss.de/rknportale/geoportal/?#

Denkmalschutz:

Die auf dem zu bewertenden Flurstück 1303 befindlichen Gebäude (Wohnhaus, Garage) unterliegen nicht dem Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Gem. Auskunft der Stadt Neuss unterliegt das Gebäude Nehringskamp 16b der Bindung i.S.d. Gesetztes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Das Bindungsende ist der Stadt Neuss nicht bekannt.

Gem. Auskunft der NRW Bank handelt es sich um gewährte Darlehen, die der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum dienen.

Gem. Auskunft der Rechtsanwältin der Miteigentümerin ist gem. Kontenauszug ein Darlehen zurückgezahlt.

**Hinweis:** Es wird auf den Originaltext der Auskünfte verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigefügt.

Baugrundverhältnisse / Grundwasser

Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Der höchste ermittelte Grundwasserstand liegt augenscheinlich bei +35,95 m ü.NN (LGD Nr. 080200369), mit einer Schwankungsbreite von +/- 75 cm. Der nächstgelegene Kanaldeckel vor dem Gebäude hat eine NN-Höhe von ca. +40,05 m ü.NN. Dies ist eine Höhendifferenz von ca. 4,10 m mit einer Schwankungsbreite von +/- 75 cm. Bedingt durch den Einflussbereich des Braunkohletagebau kann es zu größeren Grundwasserschwankungen kommen.

Immissionen

Die beiden Flurstücke 1135 und 1303 befinden sich im erweiterten An- und Abflugbereich des Flughafen Düsseldorf. Es sind daher Lärmimmissionen vorhanden. Auf Grund der ca. in 775 m Luftlinie westlich der zu bewertenden Flurstücke verlaufenden Autobahn A 57 sind Immissionen vorhanden.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag:

Es handelt sich um ein Einfamilienwohnhaus mit einer Wohneinheit aufstehend auf dem Flurstück 1303. Das Flurstück 1135 und das mit dem Wohnhaus und

digitale Version AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

der Garage bebaute Flurstück 1303 werden vom Miteigentümer eigengenutzt. Mietverträge konnten nicht recherchiert werden.

Sonstiges:

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

---

**VI. Beschreibung Gebäude = Wohnhaus und Garage = Flurstück 1303:**

Es ist auf dem Flurstück 1303 ein Reihenendhaus links, straßenseitig rechts grenzständig, vorhanden. Straßenseitig links befindet sich am Wohnhaus eine grenzständige Garage. Die Garage ist voll- und das Wohnhaus teilunterkellert. Das Wohnhaus hat ein Erd- und Obergeschoss, sowie ein Dachgeschoss, ausgebildet als traufständiges Satteldach mit Krüppelwalm und gartenseitiger Gaube mit Satteldach. Folgende Unterlagen / Genehmigungen konnten in der Bauakte der Stadt Neuss recherchiert werden:

18.02.2009 Baugenehmigung AZ.: BG-2370-0/2008
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage
inkl. geänderter Pläne bzgl. DG, Schnitt, Ansichten
inkl. Befreiungsbescheid
wg. Überschreitung Baugrenze wg. Garage und Unterkellerung
inkl. Abweichungsbescheid
wg. Dachziegel rot engobiert
inkl. Nachbarzustimmung Garagenlänge und Garagenunterkellerung

02.09.2009 Bescheinigung Rohbaufertigstellung

10.03.2009 Energieausweis gültig bis 10.03.2019

06.10.2009 Wasserrechtlichte Erlaubnis
Betrieb einer Wärmepumpe mit Wärmeentnahme
aus dem Erdreich / Grundwasser
Erlaubnis befristet bis zum 30.11.2029

06.10.2011 Bescheinigung abschließende Fertigstellung

Die Außenabmessungen des Wohnhauses betragen gem. Planunterlagen, Bestandteil der o.g. Baugenehmigung ca. 6,00 m Breite und ca. 12,00 m Tiefe. Die Bruttogrundfläche im Erdgeschoss beträgt somit ca. 72 qm. Die

digitale Version AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

Bruttogrundflächen des EG, OG und DG gem. ImmoWertV betragen demnach ca. 72 qm * 3 = 216 qm zzgl. Spitzboden im Dachgeschoss mit den Abmessungen ca. 6 m * 6 m gleich 36 qm + 216 qm, somit 252 qm. Die gesamte Teilunterkellerung unter dem Wohnhaus und der Garage hat die Abmessungen ca. 5,20 m Breite und ca. 9 m Tiefe. Die Bruttogrundfläche beträgt 5,20 m * 9 m gleich 46,8 qm, gerundet ca. 47 qm. Die Garage mit ihren Abmessungen ca. 3 m Breite und 9 m Tiefe hat eine Bruttogrundfläche von 27 qm. Die Garage hat ein traufständiges Satteldach.

Die Wohn-Nutzflächen werden basierend auf den Zahlendarstellungen in den Grundrissen, Bestandteil der o.g. Baugenehmigung, nachfolgend dargestellt:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Teilunterkellerung** | | **31,42** | **qm** |
| Waschen/Trocknen | | 7,79 | qm |
| Werkstatt | | 10,34 | qm |
| HAR | | 13,29 | qm |
| | | | |
| **Erdgeschoss** | | **53,85** | **qm** |
| Wohnen / Essen | | 31,54 | qm |
| Küche | | 11,72 | qm |
| Flur | | 9,17 | qm |
| WC | | 1,42 | qm |
| | | | |
| **Obergeschoss** | | **54,31** | **qm** |
| Raum 1 | | 12,48 | qm |
| Raum 2 | | 17,31 | qm |
| Raum 3 | | 12,92 | qm |
| Bad | | 7,70 | qm |
| Flur | | 3,90 | qm |
| | | | |
| **Dachgeschoss** | | **37,26** | **qm** |
| Raum 4 | | 18,17 | qm |
| Raum 5 | | 15,23 | qm |
| Flur | | 2,48 | qm |
| Abst. | | 1,38 | qm |

Somit sind in allen Etagen insgesamt ca. 176,84 qm Wohn-Nutzfläche gem. Darstellung in den Planunterlagen vorhanden.

Straßenseitig und vom rückwärtigen Spazierweg von außen erkennbar ist für das Wohnhaus und die Garage folgendes:

- Wohnhaus und Garage Außenwände verklinkert
- Wohnhaus Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Garage straßenseitig Sektionaltor
- Dachfläche Wohnhaus und Garage mit Ziegeln eingedeckt

digitale Version AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

- Sat-Schüssel auf der Dachfläche
- Wohnhaus und Garage Zinkrinne und Zinkfallrohre
- Wohnhaus Ortgang verschiefert
- Wohnhaus und Garage Traufen sichtbare Sparrenköpfe mit oberseitiger Verschalung, weiss gestrichen
- Wohnhaus gartenseitige Dachgaube Seiten verschiefert, Dachfläche mit Ziegeln eingedeckt, Kunststofffenster
- Vorgartenbereich und Garagenzufahrt komplett gepflastert

Es wurden dem Gutachter seitens der Rechtsanwältin der Miteigentümerin Bilder des Wohnhauses und der Garage zur Verfügung gestellt. Die Bilder, die vom Gutachter auf Grund der Nachbarbebauung verifiziert werden konnten und die die Intimsphäre des Miteigentümers, der das Wohnhaus und die Garage nutzt, nicht verletzt, sind dem Gutachten als Anlage beigefügt. Auf diesen Bildern ist bzgl. der Baubeschreibung des Wohnhauses und der Garage folgendes zu erkennen:

- Teilunterkellung unter Wohnhaus und Unterkellerung der Garage hat eine Stahlbetonbodenplatte und Stahlbetonaußenwände mit außenliegender Perimeterdämmung
- Decke über der Teilunterkellerung, dem Erd- und Obergeschoss ist eine Stahlbetondecke, im Wohnhaus mit eingelassenen Hohlkörpern zwecks Einbaustrahlern
- Das Wohnhaus hat zweischalige Außenwände bestehend aus Porotonmauerwerk, Kerndämmung und äußerer Verblendung
- Treppe von der Teilunterkellerung bis zum Dachgeschoss besteht aus Stahlbeton (2 * 1/4 gewendelt)

Basierend auf den o.g. Fotos, welche der Gutachter jedoch nicht dem Gutachten als Anlage beigefügt ha,t ist zu erkennen:

- Bodenfliesen im gesamten Erd- und Obergeschoss Flur
- Laminat im Obergeschoss Schlafräumen und Dachgeschoss
- Dachgeschoss voll ausgebaut
- Treppe EG-OG mit Naturstein belegt, Edelstahlgeländer
- furnierte Holzinnentüren und -zargen
- Innenwand zwischen Küche und Wohnen/Essen fehlt in der Örtlichkeit
- EG Garderobe im Flurbereich ist mittels Wand und Türe abgetrennt (zwischen G-WC und Treppe)
- G-WC im EG Boden- und Wandfliesen, ausgestattet mit WB und WC mit UP-Spülkasten
- Bad im OG Boden- und Wandfliesen, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Dusche, WB und WC mit UP-Spülkasten

digitale Version AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

Gem. Baugenehmigungsunterlagen erfolgt die Beheizung des Wohnhauses über eine Wärmepumpe mit Wärmeverteilung über Fußbodenheizung. Es handelt sich um eine Sole-Wärmepumpe mit Nutzung der Erdwärme / Grundwasser. Es ist eine bis zum 30.11.2029 befristete Genehmigung für den Betrieb der Wärmepumpe vorhanden (Genehmigung als Anlage diesem Gutachten beigefügt). Augenscheinlich erfolgt über diese Wärmepumpe auch die zentrale Warmwasser-versorgung.

**Hinweis:** Aus den Planunterlagen der Baugenehmigung ist erkennbar, dass die straßenseitige linke Außenwand der Garagenunterkellerung im KG hälftig auf der Grenze zum Nachbarn steht (je 20 cm beidseitig). Somit haben die Garage aufstehend Flurstück 1303 und die Garage aufstehend Flurstück 1136 eine gemeinsame Fundamentierung / Gründungswand. Keine der beiden Garagen kann und darf alleine abgebrochen werden (beachte auch das Baulastenblatt 4049).

Es handelt sich um einen typischen Grundriss für solch ein Reihenendhaus mit zwei Vollgeschossen. Außergewöhnlich ist die Teilunterkellerung des Wohnhauses in Verbindung mit der Garagenunterkellerung.

Das Wohnhaus und die Garage machen von außen einen gepflegten dem Baujahr entsprechenden Eindruck. Die sichtbaren, weiß gestrichenen Holzbauteile im Dachbereich benötigen einen Anstrich.

---

digitale Version AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

## 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** | Neuss |
| **Postleitzahl** | 41462 |
| **Gemarkungsname** | Neuss |
| **Ortsteil** | Furth-Nord |
| **Bodenrichtwertnummer** | 119004 |
| **Bodenrichtwert** | **600 €/m²** (Ein/zweigeschossig) |
| **Stichtag des Bodenrichtwertes** | **2024-01-01** |
| **Entwicklungszustand** | Baureifes Land |
| **Beitragszustand** | beitragsfrei |
| **Nutzungsart** | Wohnbaufläche |
| **Geschosszahl** | I-II |
| **Tiefe** | 30 m |
| **Anwendungshinweise** | Örtliche Fachinformationen |

Es sind die örtlichen Fachinformationen zu beachten:

digitale Version AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

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** | 1,04 | 1,07 | 1,11 |
| **25** | 1,03 | 1,06 | 1,10 |
| **30** | 1,00 | 1,03 | 1,07 |
| **35** | 0,97 | 1,00 | 1,04 |
| **40** | 0,93 | 0,96 | 1,00 |
| **45** | 0,89 | 0,92 | 0,96 |
| **50** | 0,85 | 0,87 | 0,91 |
| **55** | 0,81 | 0,83 | 0,86 |

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

**Flurstück 1135**

Das Flurstück 1135 ist nicht eigenständig bebaubar. Es handelt sich um eine Verkehrsfläche. Solch eine Fläche wird vergleichbar einer Straßenlandfläche mit 10 % des Bodenrichtwertes gewichtet. Daraus folgt ein Bodenwert für das Flurstück 1135 in Höhe von:

600 €/qm * 10 % = 60 €/qm * 6 qm = 360 €

Zu beachten ist die Pflasterung, welche mit einem Zeitwert von 50 €/qm angesetzt wird. Somit sind 6 qm * 50 € gleich 300 € für die befestigte Fläche zu berücksichtigen.

**Das Flurstück 1135 hat einen Wert in Höhe von Bodenwert zzgl. Pflaster gleich 660 €.**

**Flurstück 1303**

Bei dem Flurstück 1303 sind die Grundstückstiefe mit ca. 32 m gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück mit ca. 30 m zu berücksichtigen. Es wird gem. o.g. Tabelle ein Faktor von interpoliert 0,99 berücksichtigt.

Ebenso muss der vieleckige Grundstückszuschnitt gewichtet werden. Dieser Punkt wird sachverständig geschätzt mit einem Faktor von 0,95 gewertet.

digitale Version AC

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

Daraus folgt ein Bodenwert für das Flurstück 1303 in Höhe von:

600 €/qm * 0,99 * 0,95 % = 564 €/qm * 311 qm = 175.404 €

**Das Flurstück 1303 hat einen Bodenwert in Höhe von 175.404 €.**

---

**II. Bewertung der baulichen Anlagen**

**Verfahrenswahl = Wohnhaus und Garage = Flurstück 1303:**

Es handelt sich hier um ein Wohnhaus inkl. Garage, welches eine Wohneinheit hat. Solch ein Objekt wird auf dem freien Immobilienmarkt unter dem Aspekt der Drittverwertungsmöglichkeit, nicht unter Renditeaspekten betrachtet. 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 1303 in Anlehnung an den Sachwert ermittelt.

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

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

digitale Version AC Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

**Sachwertverfahren = Wohnhaus und Garage = Flurstück 1303:**

Für das Wohnhaus wird die Bruttogrundfläche für das EG, OG und DG von gerundet 252 qm zu Grunde gelegt. Für die Unterkellerung werden gesamt ca. 47 qm angesetzt und für die Garage werden 27 qm zu Grunde gelegt. Es werden die Baukosten für das Wohnhaus, Unterkellerung und die Garage getrennt ermittelt. Die Baukosten je qm BGF werden für das Wohnhaus zu Grunde gelegt in Anlehnung an die NHK 2010 einschl. 17 % Baunebenkosten mit der Kategorie 2.31 Reihenendhaus, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut.

| Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert | | Dachgeschoss voll ausgebaut | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Standardstufe | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| freistehende Einfamilienhäuser[3] | 1,31 | 720 | 800 | 920 | 1 105 | 1 385 |
| Doppel- und Reihenendhäuser | 2,31 | 675 | 750 | 865 | 1 040 | 1 300 |
| Reihenmittelhäuser | 3,31 | 635 | 705 | 810 | 975 | 1 215 |

[2] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %
[3] Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Nachfolgend sind die Austattungsmerkmale dargestellt:

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

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Decken-konstruktion und Treppen | Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weich-holztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Tritt-schallschutz | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen 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, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung | Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage 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, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest | 1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität | mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors) | 9 |
| Heizung | Einzelöfen, Schwerkraftheizung | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, 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 Kippsicherungen | 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 2,31** | **675 €** | **750 €** | **865 €** | **1.040 €** | **1.300 €** | | |
| Außenwände | | | | | 1 | | 23% | 239 € |
| Dächer | | | | 0,3 | 0,7 | | 15% | 148 € |
| Außentüren und Fenster | | | | 0,5 | 0,5 | | 11% | 105 € |
| Innenwände und -türen | | | | 1 | | | 11% | 95 € |
| Deckenkonstruktion und Treppen | | | | 0,6 | 0,4 | | 11% | 103 € |
| Fußböden | | | | 0,7 | 0,3 | | 5% | 46 € |
| Sanitäreinrichtungen | | | | 1 | | | 9% | 78 € |
| Heizung | | | | 0,5 | | 0,5 | 9% | 97 € |
| Sonstige technische Ausstattungen | | | | 1 | | | 6% | 52 € |
| **Summe:** | | | | | | | **100%** | **963 €** |
| **Korrekturwert:** | | | | | | | **1,00** | **963 €** |

Digitale Version

Es konnten auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung weitestgehend die o.g. Einstufung nur geschätzt werden, u.a. basierend auf den Fotos zur Verfügung gestellt von der Rechtsanwältin der Miteigentümerin. In der Örtlichkeit sind Abweichungen möglich und ggfls. vorhanden. Diese o.g. Einstufung ist somit rein theoretischer Natur und muss nach einer Innenbesichtigung bzw. vollständigen Inaugenscheinnahme des Wohnhauses ggfls. korrigiert werden.

Es werden Baukosten gem. vorgenannter Einstufung mit 963 €/qm angesetzt.

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

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:

```
   963 €/qm = 2010 =  89,30% Baukostenindex
              2015 = 100,00%
 1.774 €/qm = 2024 = 164,50% Baukostenindex
```

Es werden für das Wohnhaus indexierte Baukosten in Höhe von 1.774 €/qm BGF angesetzt. Für das Kellergeschoss werden 75 % der vorgenannten Baukosten angesetzt und für die Garage 40 % der vorgenannten Baukosten. Dies sind Erfahrungswerte des Gutachters basierend auf seiner Tätigkeit als Architekt und der Auswertung von Baukosten. Daraus folgt:

```
Baukosten Wohnhaus       = 1.774 €/qm BGF
Baukosten Unterkellerung = 1.331 €/qm BGF
Baukosten Garage         =   710 €/qm BGF
```

Das tatsächliche Baujahr des Wohnhauses inkl. Unterkellerung und der Garage wird gem. Fertigstellungsbescheinigung angesetzt mit 2011.

```
Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre, gem. ImmoWertV
Gebäudealter        = 13 Jahre (2024 - 2011 = 13 Jahre)
Restnutzungsdauer   = 67 Jahre (80 Jahre – 13 Jahre = 67 Jahre)
```

Die lineare Wertminderung wird errechnet basierend auf folgender Formel:

```
Wertminderung = Gebäudealter / Gebäudelebensdauer * 100%
Wertminderung =    13 Jahre / 80 Jahre * 100%
Wertminderung =    - 16,25 %
```

Gebäudewert sonstige Anlagen:

- Freifläche vom Gebäudewert = 6 %

Der Anbau, das Nebengebäude 1 und 2 werden pauschaliert in Ansatz gebracht:

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse pauschaliert = 3.000 €
- Gaube = 10.000 €

Summe = 13.000 €

digitale Version AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

**Sachwertermittlung:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Wohnhaus | BGF in qm: | 252,00 | 1.774,00 € | 447.048 € |
| Unterkellerung | BGF in qm: | 47,00 | 1.331,00 € | 62.557 € |
| Garage | BGF in qm: | 27,00 | 710,00 € | 19.170 € |
| **Baukosten:** | | | | **528.775 €** |
| Wertermittlungsstichtag | | 2024 | | |
| Gebäudealter | | 13 | | |
| lineare Wertminderung | | -16,25% | | -85.926 € |
| **Gebäudewert:** | | | | **442.849 €** |
| **Zeitwert sonstige Anlagen:** | | | | |
| Außenanlagen | | | 6% | 26.571 € |
| sonstige Anlagen | | | | 13.000 € |
| **Summe Zeitwert sonstiger Anlagen:** | | | | **39.571 €** |
| **vorläufiger Gebäudesachwert GBSW** | | | | **482.420 €** |
| **Bodenwert:** | | | | **175.404 €** |
| **Sachwert vorläufig:** | | | | **657.824 €** |

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

| | | |
|---|---|---|
| **Basiswert** | **vorl. Sachwert gerundet 658.000 €** | **1,09** |
| interpoliert | 600.000 € = 1,11 | |
| | 700.000 € = 1,08 | |
| Faktor | Wohnlagenklasse 4 | 1,00 |
| Faktor | Ausstattungsstandard mittel | 1,00 |
| Faktor | Bodenwertanteil 20 % - 30 % | 1,02 |
| | 175.404 € von 658.00 € = ca.27 % | |
| Faktor | Einfamilienhaus | 1,00 |
| **Sachwertfaktor gewichtet** | | **1,11** |

**Sachwert:**

Der Sachwert beträgt:

657.824 € * 1,11 = 730.185 €

**Der Sachwert beträgt 730.185 €.**

---

digitale Version AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

**III. Sonstiges**

Es werden nachfolgend weitere sonstige Punkte werttechnisch berücksichtigt:

Baulasten:

**Baulastenblatt 4048 = zu Lasten Flurstück 1135**

Diese Baulast belastet das gesamte Flurstück 1135 mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Nachbareigentümer Flurstück 1134 und 1136. Dies sind die straßenseitig linken Nachbarflurstücke, wobei 1136 bebaut ist mit einer Mittelgarage.

Zum einen wurde bei der Bodenbewertung des Flurstücks 1135 bereits werttechnisch berücksichtigt, dass es sich um eine Verkehrsfläche handelt. Zum anderen schränkt diese Baulast die freie Verfügungsgewalt des Eigentümers über das belastete Flurstück 1135 ein. Der Gutachter bewertet solch eine Beeinträchtigung wie folgt:

Baulast zu Lasten Bewertungsflurstück = - 25 % des Bodenwertes
Grunddienstbarkeit zu Lasten Bewertungsflurstück = - 25 % des Bodenwertes

Daraus folgt:

Flurstück 1135 = reiner Bodenwert 360 € * ( - 25 % ) = - 90 €

**Die Baulast (Blatt Nr. 4048) mindert den Wert des Flurstücks 1135 um 90 €.**

---

**Baulastenblatt 4049 = zu Lasten Flurstück 1303**

Diese Baulast belastet das Flurstück 1303 in der Form das die Garage nicht vollständig abgebrochen werden darf. Es müssen die Fundamentierung bzw. die Gründungswand im Kellergeschoss verbleiben, damit die Standsicherheit der linken Nachbargarage nicht gefährdet ist. Diese Baulast schränkt die die freie Verfügungsgewalt des Eigentümers über das belastete Flurstück 1303 ein. Das Flurstück 1303 kann nicht frei beplant und frei bebaut werden, zudem ist ein Abriss der Garage aufwendiger. Der Gutachter setzt als Wertminderung für das Flurstück 1303 wegen der Baulast (Blatt 4049) den Bodenwert der betroffenen Fläche an zzgl. einen pauschalierten Betrag für den zusätzlichen Aufwand des aufwendigeren Abriss. Daraus folgt:

Betroffene Fläche:

digitale Version AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

9 m (Länge Kellerwand) * 1,5 m (Schenkel Kellerwand) = gerundet 14 qm

14 qm * 311 €/qm Bodenwert 1303 = 4.354 €

zzgl. pauschalierter zusätzlicher Aufwand Abriss sachverständig geschätzt in Höhe von 2.500 €

Gesamtsumme somit: 4.354 € + 2.500 € = 6.854 €

**Die Baulast (Blatt Nr. 4049) mindert den Wert des Flurstücks 1303 um 6.854 €.**

Fehlen GFL-Recht zu Gunsten 1303:

Über das Flurstück 1135 verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen zu dem Flurstück 1303. Diese Leitungsführung ist nicht öffentlich-rechtlich und nicht zivil-rechtlich abgesichert. Ebenfalls fehlt es an einer Sicherung des Geh- und Fahrrechtes zu Lasten des Flurstücks 1135 zu Gunsten des Flurstücks 1303, betreffend die Garage aufstehend Flurstück 1303). Das Fehlen des Geh- und Fahrrechtes zu Lasten des Flurstücks 1135 und zu Gunsten des Flurstücks 1303 wirkt sich wertmindernd auf das Flurstück 1303 aus. Im schlimmsten Fall kann die Garage vom Eigentümer des Flurstücks 1303 nicht mehr angefahren und straßenseitig begangen werden. Zudem entfällt dann der Nachweis des bauordnungsrechtlich erforderlichen Pkw-Stellplatz für das Wohnhaus (Flurstück 1303).

**Der Gutachter setzt somit wertmindernd einen pauschalierten sachverständig geschätzten Betrag von – 10.000 € an.**

Fehlende Innenbesichtigung:

Der Gutachter konnte keine Innenbesichtigung des Wohnhauses und der Garage sowie 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 Gebäudesachwertes gem. Sachwertverfahren inkl. Berücksichtigung des Sachwertfaktors als Sicherheitsabschlag an. Daraus folgt:

482.420 € * 1,11 (Sachwertfaktor) = 535.486 € * ( - 35% ) = - 187.420 €

**Es wird ein Sicherheitsabschlag wg. fehlender vollständiger Besichtigung in Höhe von – 187.420 € angesetzt.**

---

digitale Version AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

## IV. Zusammenstellung

Flurstück 1135:

| | | |
|---|---|---|
| Bodenwert inkl. Pflaster | = | 660 € |
| Baulastenblatt 4048 | = - | 90 € |

Flurstück 1303:

| | | |
|---|---|---|
| Bodenwert | = | 175.404 € |
| Sachwert | = | 730.185 € |
| Baulastenblatt 4049 | = - | 6.854 € |
| Fehlen GFL-Recht zu Gunsten 1303 | = - | 10.000 € |
| Sicherheitsabschlag | = - | 187.420 € |

---

## 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
in **41462 Neuss, Nehringskamp**

Grundbuch: Neuss, Blatt: 33099 **Lfd. Nr.: 1**

Kataster: Gemarkung: Neuss, Flur: 64, Flurstück: 1135
Größe: 6 qm

| | | |
|---|---|---|
| Bodenwert inkl. Pflaster | = | 660 € |
| Baulastenblatt 4048 | = - | 90 € |
| Summe | = | 570 € |
| **Verkehrswert** | **=** | **600 €** |

digitale Version AG Neuss

Jens Rökendt
Dipl.-Ing. Architekt

Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch
Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

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

und für das bebaute Grundstück
in **41462 Neuss, Nehringskamp 16b**

Grundbuch: Neuss, Blatt: 33099 **Lfd. Nr.: 2**

Kataster: Gemarkung: Neuss, Flur: 64, Flurstück: 1303
Größe: 311 qm

| | | |
|---|---|---|
| Sachwert | = | 730.185 € |
| Baulastenblatt 4049 | = | - 6.854 € |
| Fehlen GFL-Recht zu Gunsten 1303 | = | - 10.000 € |
| Sicherheitsabschlag | = | - 187.420 € |
| Summe | = | 525.911 € |
| **Verkehrswert** | **=** | **526.000 €** |
| **Verkehrswert gesamt** | **=** | **526.600 €** |

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

Meerbusch, den 22.09.2024

_____
(Jens Rökendt)

digitale Version AG Neuss