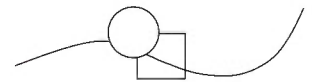


INTERNETVERSION

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

Jens Rökendt

Dipl.-Ing. Architekt



Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

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

Aktenzeichen des Amtsgericht 031 K 018/25

Gutachten G-20-25 bestehend aus 38 Seiten zzgl. 10 Anlagen

1 Hauptausfertigung	Papier	Gericht
2 Mehrfachausfertigungen	Papier	Gericht
1 Auslegexemplar	Papier	Gericht
1 Vollversion	digital	Gericht
1 Internetversion	digital	Gericht
1 Ausfertigung	digital	Gutachter

zur **Verkehrswertermittlung** gem. § 194 BauGB
zum **Wertermittlungstichtag 14.01.2026**

für die nachfolgend aufgeführten Grundstücke
in **41468 Neuss, Dunantstraße 2b u.a.**
Grundbuch: Neuss, Blatt: 17565A

lfd. Nr. 6/zu7 **3/10 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück
Gemarkung Neuss, Flur 21, **Flurstück 3020**
Verkehrsfläche, Dunantstraße, Größe: 138 qm

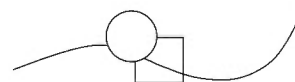


Verkehrswert = 5.500 €

lfd. Nr. 7 Gemarkung Neuss, Flur 21, **Flurstück 3109**
Gebäude- / Freifläche, Dunantstraße 2 b, Größe: 325 qm
Hinweis: bebaut mit einem **Wohnhaus**



Verkehrswert = 427.000 €



lfd. Nr. 8 Gemarkung Neuss, Flur 21, **Flurstück 3123**
Gebäude- / Freifläche, Dunantstraße, Größe: 0,1 qm

Verkehrswert = 1 €

lfd. Nr. 9 Gemarkung Neuss, Flur 21, **Flurstück 3124**
Gebäude- / Freifläche, Dunantstraße, Größe: 0,2 qm

Verkehrswert = 1 €

lfd. Nr. 10 Gemarkung Neuss, Flur 21, **Flurstück 3125**
Gebäude- / Freifläche, Dunantstraße, Größe: 27 qm
Hinweis: bebaut mit einer **Garage**



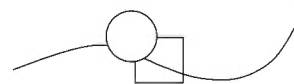
Verkehrswert = 13.800 €

lfd. Nr. 11 Gemarkung Neuss, Flur 21, **Flurstück 3126**
Gebäude- / Freifläche, Dunantstraße, Größe: 2 qm

Verkehrswert = 1.100 €

Verkehrswert = 447.402 € gesamt

Achtung: Es konnte für die Erstellung dieses Gutachtens ausschließlich eine straßen- und wegeseitige Außenbesichtigung der Grundstücke und der Gebäude durchgeführt werden. Eine Innenbesichtigung und gartenseitige Besichtigung der bebauten Flurstücke 3109 (Wohnhaus) und 3125 (Garage) war NICHT möglich. Die fehlende vollständige Besichtigung wird bei der Wertermittlung dieser beiden Flurstücke mit einem Sicherheitsabschlag von -35 % berücksichtigt.



INHALTSVERZEICHNIS:

Vorbemerkungen zur Wertermittlung

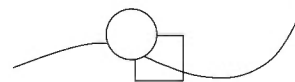
I.	Rechtliche Grundlagen / Literatur	Seite 04
II.	Objektspezifische Grundlagen	Seite 05
III.	Bewertungstechnische Grundlagen inkl. Hinweisen....	Seite 07

1.) ALLGEMEINE ANGABEN

I.	Auftraggeber.....	Seite 09
II.	Aufgabenstellung	Seite 09
III.	Grundbuchausweisung und Nutzungsart.....	Seite 10
IV.	Ortstermin	Seite 11
V.	Beschreibung Grundstück	Seite 12
VI.	Beschreibung Gebäude	Seite 22

2.) BEWERTUNG

I.	Bodenwert	Seite 25
II.	Bewertung der baulichen Anlagen	Seite 29
III.	Sonstiges	Seite 35
IV.	Zusammenstellung	Seite 36
V.	Verkehrswert	Seite 36

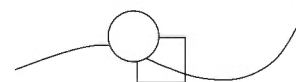


VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

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:

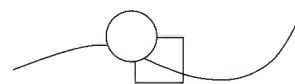
- Grundbuchauszug Blatt 17565A vom 17.09.2025 17 Seiten
- Flurkarte M 1:500 vom 28.10.2025 01 Seite **Anlage 01**
- Fotodokumentation vom 15.12.2025 und vom 14.01.2026 14 Seiten **Anlage 02**
- Auskunft - Erschließungskosten vom 10.12.2025 01 Seite **Anlage 03**
- Auskunft - Baulasten vom 17.12.2025 01 Seite **Anlage 04**
- Auskunft - Altlasten vom 05.12.2025 02 Seiten **Anlage 05**
- Auskunft - Kanalkataster vom 05.12.2025 03 Seiten **Anlage 06**
- Auskunft - Wohnungsbindung vom 05.12.2025 01 Seite **Anlage 07**
- Auskunft - Baurecht vom 16.02.2026
- Auskunft - Eigentümerin vom 15.12.2025 **Anlage 08**
 - Gutachten vom 22.05.2025 29 Seiten
 - Ermittlung Marktwert
 - und Beleihungswert
- Auskunft - Gläubigerin aus Monheim vom 06.01.2026 **Anlage 09**
 - Wertermittlung zum 08.09.2017 16 Seiten
 - Bilder ohne Datum 07 Seiten
- Auskunft - Bauaktenarchiv vom 18.11.2025 49 Seiten **Anlage 10**

Auszug Baugenehmigung vom 20.09.1979

AZ.: 1035/79

Einfamilienhaus mit Garagenplatz

- Baugenehmigung
- Befreiungsbescheid
- Baubeschreibung
- Anlage 1 zur WärmeschutzVO
- Cbm-Berechnung
- GRZ+GFZ-Berechnung
- Lageplan
- Wohnhaus Grundriss EG, KG, Schnitte, Ansichten
- Garage Grundriss, Schnitt, Ansichten



Auszug Nachtrags-Baugenehmigung vom 26.11.1979

AZ.: 1213/79

Grundrissänderung

- Baugenehmigung
- GRZ+GFZ-Berechnung
- Wohnhaus Grundriss EG, KG

Auszug Nachtrags-Baugenehmigung vom 11.06.1981

AZ.: 428/81

Anbau einer Einliegerwohnung

- Baugenehmigung
- Anschreiben
- Lageplan
- Wohnhaus Grundriss EG, KG, Schnitt, Ansichten

Wärmeschutznachweis vom 16.09.1980

Bescheinigung Bezirksschornsteinfeger zur Rohbauabnahme vom 14.11.1980

Teilrohbauabnahmebescheinigung vom 22.06.1981

Rohbauabnahmebescheinigung vom 26.06.1981

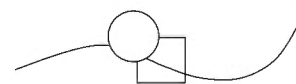
Bescheinigung Bezirksschornsteinfeger zur Schlussabnahme vom 10.07.1981

TÜV Rheinland Prüfung Doppelstock-Parkgarage vom 14.07.1981

Antrag Inbetriebsetzung Gasanlage vom 29.07.1981

Abnahmebescheinigung Entwässerungsanlage vom 12.10.1981

Schlussabnahmebescheinigung vom 13.10.1981



III. Bewertungstechnische Grundlagen inkl. wichtigem Hinweis:

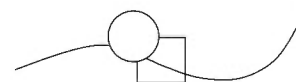
Erklärung des Gutachtenverfassers:

- *) 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.



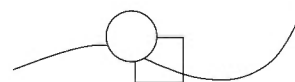
Hinweis:

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 der zu bewertenden Grundstücke einschl. der aufstehenden Gebäude durchgeführt werden. Eine Innenbesichtigung der Gebäude (Flurstück 3109, 3125) und eine Besichtigung der gartenseitigen Grundstücksfreifläche (Flurstück 3109) war NICHT möglich. Die fehlende Innenbesichtigung und fehlende vollständige Besichtigung der Grundstücksfreifläche wird bei der Verkehrswertermittlung für diese beiden Flurstücke 3109 und 3125 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 27.10.2025

II. Aufgabenstellung:

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, die Verkehrswerte festzustellen für die nachfolgend aufgeführten Miteigentumsanteile und Grundstücke:

in **41468 Neuss, Dunantstraße 2b u.a.**
Grundbuch: Neuss, Blatt: 17565A

lfd. Nr. 6/zu7 **3/10 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück
Gemarkung Neuss, Flur 21, **Flurstück 3020**
Verkehrsfläche, Dunantstraße, Größe: 138 qm

lfd. Nr. 7 Gemarkung Neuss, Flur 21, **Flurstück 3109**
Gebäude- / Freifläche, Dunantstraße 2 b, Größe: 325 qm

lfd. Nr. 8 Gemarkung Neuss, Flur 21, **Flurstück 3123**
Gebäude- / Freifläche, Dunantstraße, Größe: 0,1 qm

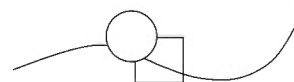
lfd. Nr. 9 Gemarkung Neuss, Flur 21, **Flurstück 3124**
Gebäude- / Freifläche, Dunantstraße, Größe: 0,2 qm

lfd. Nr. 10 Gemarkung Neuss, Flur 21, **Flurstück 3125**
Gebäude- / Freifläche, Dunantstraße, Größe: 27 qm

lfd. Nr. 11 Gemarkung Neuss, Flur 21, **Flurstück 3126**
Gebäude- / Freifläche, Dunantstraße, Größe: 2 qm

zum Bewertungsstichtag 14.01.2026
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: Neuss, Blatt: -17565A-

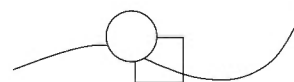
Bestandsverzeichnis:

- Lfd. Nr.: 5/ zu 7
Grunddienstbarkeit (Recht zum Gehen und zur Verlegung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen jeder Art sowie eines Kanals) an dem Grundstück Neuss Flur 21 Nr. 3020
- Lfd. Nr.: 6/ zu 7
3/10 Anteil an
Gemarkung Neuss, Flur 21, Flurstück 3020, Größe 138 qm
Verkehrsfläche
Dunantstraße
- Lfd. Nr.: 7 Gemarkung Neuss, Flur 21, Flurstück 3109, Größe 325 qm
Gebäude und Freifläche
Dunantstraße 2b
- lfd. Nr. 8 Gemarkung Neuss, Flur 21, Flurstück 3123, Größe: 0,1 qm
Gebäude- / Freifläche
Dunantstraße
- lfd. Nr. 9 Gemarkung Neuss, Flur 21, Flurstück 3124, Größe: 0,2 qm
Gebäude- / Freifläche
Dunantstraße
- lfd. Nr. 10 Gemarkung Neuss, Flur 21, Flurstück 3125, Größe: 27 qm
Gebäude- / Freifläche
Dunantstraße
- lfd. Nr. 11 Gemarkung Neuss, Flur 21, Flurstück 3126, Größe: 2 qm
Gebäude- / Freifläche
Dunantstraße

Abteilung I:

Eigentümer:

- Lfd. Nr.: 2 Eigentümerin der o.g. Miteigentumsanteile und Grundstücke
gem. Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 6-11 einschl. ist:



Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr.: 1 zu Lasten Bestandsverzeichnis 6/ zu 7

Hinweis: Gemarkung Neuss, Flur 21, Flurstück 3020

Grunddienstbarkeit (Recht zum Gehen und zur Verlegung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen jeder Art sowie eines Kanals) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Neuss Flur 21 Nr. 3006, 3008, 3010, 3053 Bewilligung vom 26.05.1981, 24/26.08.1981

Hinweis: Gem. Auskunft des Katasteramtes ist das Flurstück 3053 mit Verschmelzung des Flurstück 3010 aufgegangen in das Flurstück 3109

Lfd. Nr. 7: zu Lasten Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 6-11 einschl.
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Es sind Grundpfandrechte eingetragen.

Anmerkung: Die Eintragung im Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 5 zu 7 sowie die Eintragungen der Abt. II und III bleiben bei dieser Verkehrswertermittlung im Sinne der Aufgabenstellung des Gutachtens unberücksichtigt!

IV. Ortstermin:

Ein erster Ortstermin wurde durchgeführt am 15.12.2025. Teilnehmer waren:

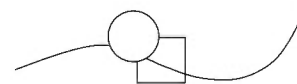
➤ Herr Jens Rökendt, Gutachter

Es wurden die zu bewertenden Flurstücke und die Gebäude ausschließlich straßen- und wegeseitig besichtigt.

Ein zweiter Ortstermin wurde durchgeführt am 14.01.2026. Teilnehmer waren:

➤ Herr Jens Rökendt, Gutachter

Es wurden auch in diesem Termin die zu bewertenden Flurstücke und die Gebäude ausschließlich straßen- und wegeseitig besichtigt.



Die Eltern der Eigentümerin zeigten sich abwechselnd dem Gutachter im Vorgartenbereich des mit dem Wohnhaus bebauten Flurstück 3109. Der Vater der Eigentümerin erklärte unaufgefordert dem Gutachter, dass sie (die Eltern der Eigentümerin) das Wohnhaus und die Garage nutzen würden bzw. von der Eigentümerin gemietet hätten. Weitere Informationen, z.B. bzgl. der Daten zum Mietverhältnis wurden dem Gutachter nicht zur Verfügung gestellt.

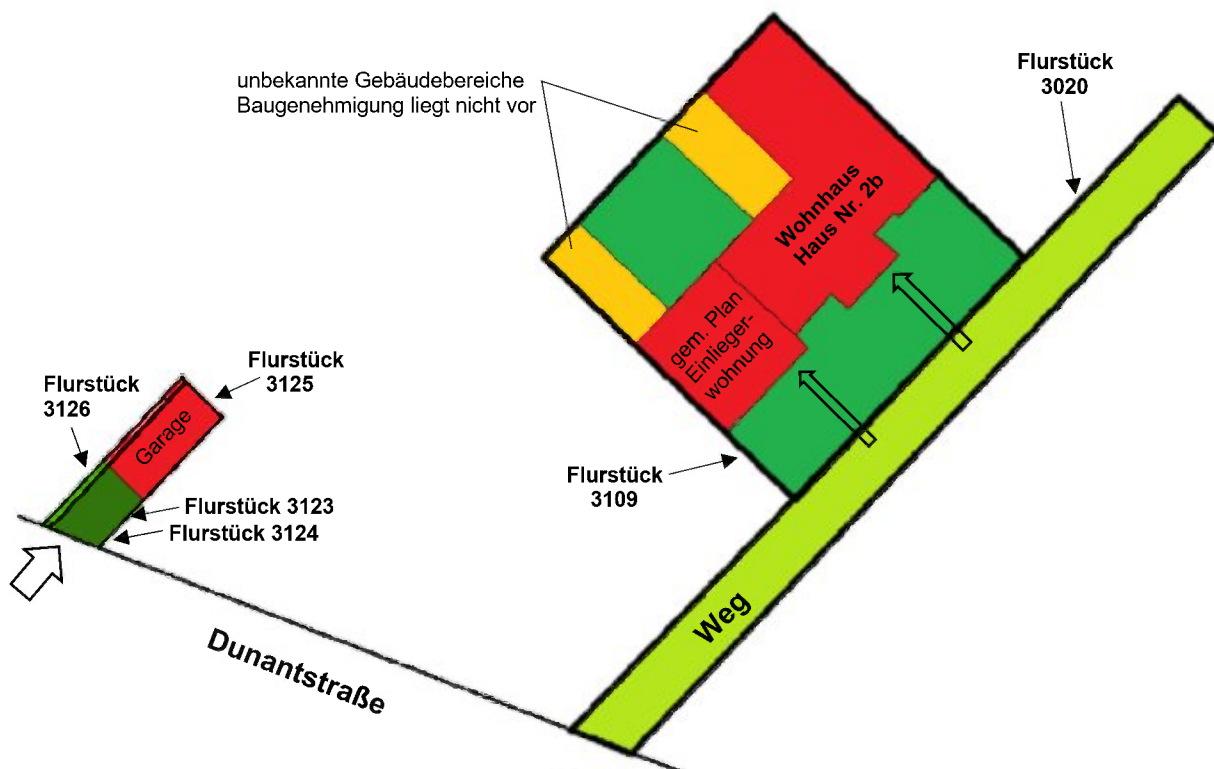
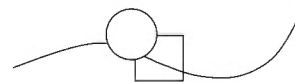
Hinweis: Für die nachfolgende theoretische Verkehrswertermittlung wird auf Grund der fehlenden vollständigen Besichtigung der bebauten Flurstücke 3109 und 3125 inkl. der aufstehenden Gebäude ein Sicherheitsabschlag von - 35 % in Ansatz gebracht.

V. Beschreibung Grundstück:

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in NRW, Kreis Neuss, Stadt Neuss, Statistischer Bezirk 06, Stadtteil Gnadental, postalisch Dunantstraße, sowie für das Flurstück 3109 Haus Nr. 2b.



Quelle timonline



Lageplanskizze o.M. basierend auf Flurkarte -eingenordet-

MAKROLAGE:

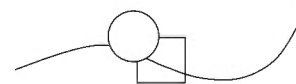
Die nachfolgende Beschreibung der Stadt Neuss und dem Stadtteil Gnadental wurde dem Internet-Angebot der Stadt, ihren weiterführenden Links und dem Internetportal Wikipedia entnommen.

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.

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

Der Hauptbahnhof Neuss liegt sowohl an der Aachen-Düsseldorf-Ruhrorter Bahn als auch an der Strecke Krefeld-Neuss-Köln sowie der Erftbahn



Düsseldorf-Neuss-Grevenbroich-Köln. Hier zweigt außerdem die private Regiobahn nach Kaarst ab.

Den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedienen zahlreiche Buslinien der Stadtwerke Neuss sowie die Stadtbahn U75 und die Straßenbahnlinien 704 und 709 der Rheinbahn. Neuss ist mit den S-Bahn-Linien S8 (Mönchengladbach-Dortmund), S11 (Düsseldorf-Bergisch Gladbach) und S28 (Kaarst-Mettmann) an das S-Bahn-Netz angeschlossen.

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

Die Neusser Wirtschaft wird geprägt von einem Industriehafen, verarbeitendem Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe. 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.

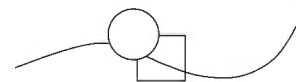
In der Innenstadt sind alle Einkäufe zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfes nahezu fußläufig zu erledigen. Ebenso sind Grund- und weiterführende Schulen in ausreichender Anzahl vorhanden.

Stadtteil Gnadental:

Gnadental, ein mittelgroßer Stadtteil der Stadt Neuss mit ca. 5.400 Einwohnern, liegt im Südosten von Neuss und grenzt direkt an den Rhein sowie das Naherholungsgebiet der Erft. Obwohl in weiten Teilen erst nach dem Zweiten Weltkrieg bebaut, blickt der Stadtteil auf eine Geschichte zurück die bis in das römische Reich ca. 16 v. Chr. reicht. In Gnadental befand sich einst das römische Legionslager Novaesium, eines der bedeutendsten Militärlager am Niederrhein. Der Name Gnadental leitet sich vom ehemaligen Zisterzienserinnenkloster „Gnadental“ ab, das im 13. Jahrhundert gegründet wurde.

Gnadental, wirtschaftlich eher unbedeutend, ist ein beliebter Wohnstandort, wegen der guten Verkehrsanbindung und des hohen Freizeitwertes. Über die Autobahn A57 sind Düsseldorf und Köln schnell erreichbar. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil mit der Neusser Innenstadt.

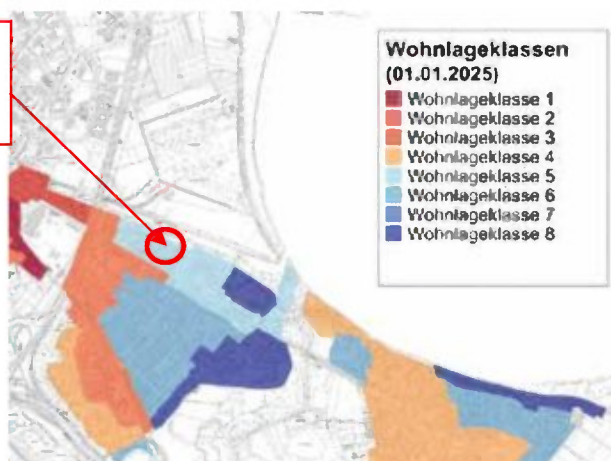
Es gibt lokale Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten.



MIKROLAGE:

Die zu bewertenden Flurstücke liegen im nördlichen Randbereich des Stadtteil Gnadental, innerhalb des bebauten Ortsbereiches, Wohnlagenklasse 5.

Flurstück 3020, 3109,
3123, 3124,
3125, 3126



Quelle: Wohnlagenkarte Stadt Neuss

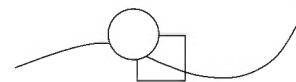
In unmittelbarer Nähe, süd-östlich der zu bewertenden Flurstücke, befindet sich eine Polizeischule LAFP (Landesamt für Ausbildung, Fortbildung und Personalangelegenheiten der Polizei NRW).

„Dunantstraße“:

Die Flurstücke 3020, 31025 und 3126 befinden sich nord-östlich an der öffentlichen Verkehrsfläche „Dunantstraße“. Im Bereich der zu bewertenden Flurstücke ist diese öffentliche Verkehrsfläche eine von Süd-Osten gen Nord-Westen (bzw. je nach Fahrtrichtung anders herum) verlaufende Wohnanliegerstraße. Sie ist zweispurig, asphaltiert und beidseitig mit Gehwegen versehen. Eine durchgängige Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Medien wie Kanalisation (Trennsystem), Gas, Strom, Wasser, Telefon sind vorhanden.

Flurstück 3020

Das zu bewertende, ebene, Flurstück 3020, mit 138 qm Flächeninhalt, ist ein trapezförmig geschnittenes, gepflastertes Wegeflurstück, welches mit seiner süd-westlichen Seite an der öffentlichen Verkehrsfläche „Dunantstraße“ liegt. Das Flurstück 3020 ist gemessen in timonline ca. 3 m breit und ca. 45,80 m im Mittel lang. Das Flurstück 3020 dient der privaten Erschließung u.a. der angrenzenden mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke 3006, 3008, 3109, 3110.



Flurstück 3109

Das nahezu quadratisch geschnittene Flurstück 3109 befindet sich nord-westlich an der privaten Erschließungsfläche Flurstück 3020. Es hat 325 qm Flächeninhalt und die Abmessungen, gemessen in timonline, ca. 17,55 m Breite und ca. 18,40 m Tiefe. Die grundlegende Topografie des Flurstücks kann als eben bezeichnet werden. Im Nord-Osten, Nord-Westen und Süd-Westen grenzen vergleichbare Flurstücke an.

Das Flurstück 3109 ist bebaut mit einem dreiseitig grenzständigen Wohnhaus inkl. Einliegerwohnung, welches als Atriumhaus, L-förmig mit Flachdach, ausgebildet ist. Auf den dreiseitig angrenzenden Flurstücken sind vergleichbare, ebenfalls grenzständige, Atriumhäuser vorhanden.

Das auf dem Flurstück 3109 aufstehende Wohnhaus ist in der Flurkarte dargestellt und eingemessen. Im Bereich des Atriums (Innenhof) sind gem. Flurkarte und Luftbild erkennbar zwei rechteckige Baukörper vorhanden. Diese Baukörper konnte der Gutachter in den beiden Ortsterminen nicht in Augenschein nehmen. Es konnten keine Planunterlagen / Baugenehmigung für diese beiden Baukörper recherchiert werden.

Hinweis: Das zu bewertende Flurstück 3109 befindet sich nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Es wird über den in Privatbesitz befindlichen Weg, Flurstück 3020 erschlossen. Eine öffentlich-rechtliche Absicherung (Baulast) ist nicht vorhanden. Es existiert eine Grunddienstbarkeit welche augenscheinlich zivil-rechtlich die Erschließung absichert. Die Grunddienstbarkeit ist definiert in der Bewilligung vom 26.05.1981 bzw. 24/26.08.1981. Diese liegt dem Gutachter zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens nicht vor.

Flurstück 3123

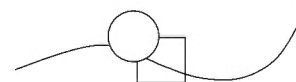
Das Flurstück 3123 ist eine Splitterparzelle, unmittelbar angrenzend an dem Garagenflurstück 3125. Diese Splitterparzelle hat 0,1 qm Fläche und ist nicht eigenständig wirtschaftlich nutzbar.

Flurstück 3124

Das Flurstück 3124 ist ebenfalls eine Splitterparzelle, unmittelbar angrenzend an dem Garagenflurstück 3125. Diese Splitterparzelle hat 0,2 qm Fläche und ist ebenfalls nicht eigenständig wirtschaftlich nutzbar.

Flurstück 3125

Das trapezförmig geschnittene Flurstück 3125 hat 27 qm Flächeninhalt und grenzt nord-östlich an der öffentlichen Verkehrsfläche „Dunantstraße“. Das



Flurstück 3125 bildet mit dem nord-westlich angrenzenden Flurstück 3126 eine wirtschaftliche Einheit, da beide Flurstücke mit einem dreiseitig grenzständigen Garagenbaukörper bebaut sind. Das ebene Flurstück 3125 hat gemessen in timonline die Abmessungen ca. 2,75 m breit und ca. 10,15 m im Mittel tief. Der Garagenbaukörper ist in der Flurkarte dargestellt und augenscheinlich eingemessen.

Flurstück 3126

Das trapezförmig geschnittene Flurstück 3126 hat 2 qm Flächeninhalt und grenzt nord-östlich an der öffentlichen Verkehrsfläche „Dufantstraße“. Das Flurstück 3126 bildet mit dem süd-östlich angrenzenden Flurstück 3125 eine wirtschaftliche Einheit, da beide Flurstücke mit einem dreiseitig grenzständigen Garagenbaukörper bebaut sind. Das ebene Flurstück 3126 hat gemessen in timonline die Abmessungen ca. 0,25 m breit und ca. 10,40 m im Mittel tief. Der Garagenbaukörper ist in der Flurkarte dargestellt und augenscheinlich eingemessen.

Erschließungsbeiträge:

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

Baulasten

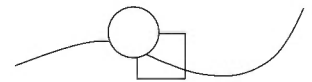
Gem. erhaltener Auskunft existieren keine Baulasten auf den zu bewertenden Flurstücken. Es wird auf den Originaltext der Bescheinigung verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Umweltinformationsgesetz:

Gem. erhaltener Auskunft sind für die zu bewertenden Flurstücke 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 Neuss weist die zu bewertenden Flurstücke als Wohnbaufläche (W) aus.



Flurstück 3020, 3109,
3123, 3124,
3125, 3126

Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Neuss

Das Planungsrecht für die zu bewertenden Flurstücke wird beurteilt gem. Bebauungsplan Nr. 137, Datum Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB 02,11,1968. Es gelten u.a. folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet

I = max. 1 Vollgeschoss zulässig

O = offene Bauweise

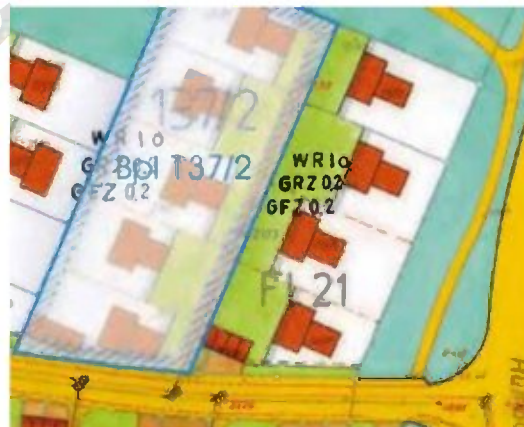
Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,2

Max. zulässige Geschossflächenzahl GFZ 0,2

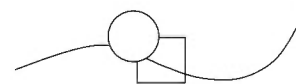
Es sind die textlichen Festsetzungen zu beachten.

Der Bebauungsplan ist im Internet (geoportal Rhein-Kreis-Neuss) einsehbar unter dem Link:

<https://www.o-sp.de/neuss/plan?pid=40912>

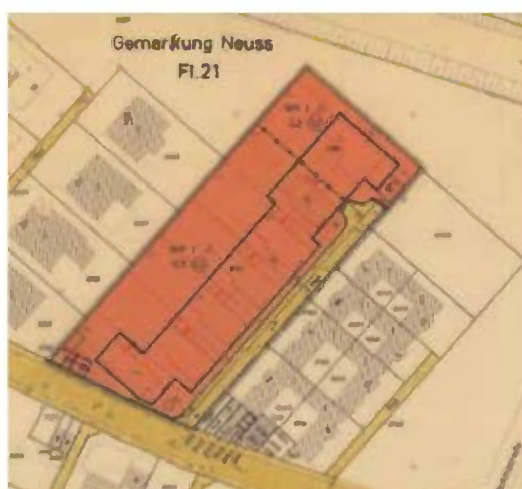


Auszug Bebauungsplan Nr. 137



Hinweis: Das Planungsrecht wurde für die westlich angrenzenden Flurstücke geändert, mittels Bebauungsplan Nr. 137-02, Datum Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB 30.05.1987, nachfolgend dargestellt. Der Bebauungsplan ist im Internet (geoportal Rhein-Kreis-Neuss) einsehbar unter dem Link:

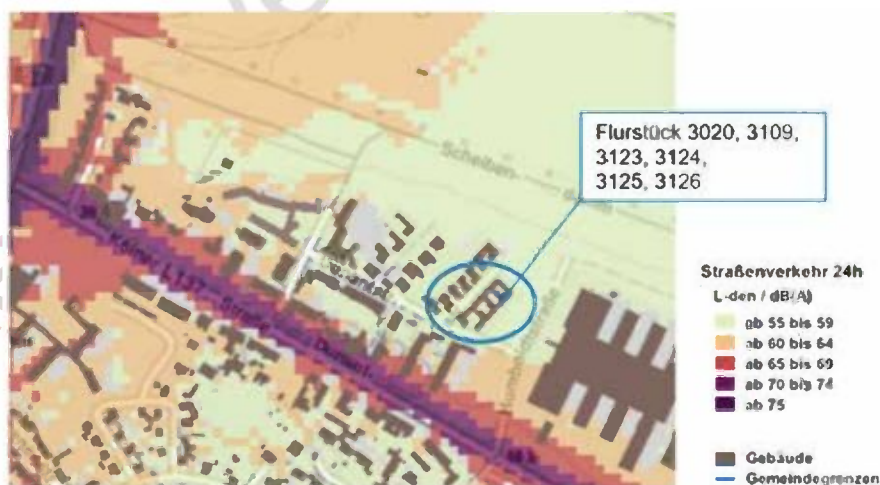
file:///C:/Users/R%C3%B6kendt/Downloads/205576_137_02.pdf



Auszug Bebauungsplan Nr. 137-02

Für die zu bewertenden Flurstücke ist die Lärmkartierung NRW zu beachten, einsehbar im Internet unter dem link

<https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>

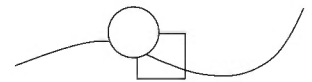


Auszug Straßenlärm 24h-Pegel (L-den), Lärmkartierung NRW

Es ist ein 24h-Pegel (L-den) vorhanden von 55 + 59 dB(A).

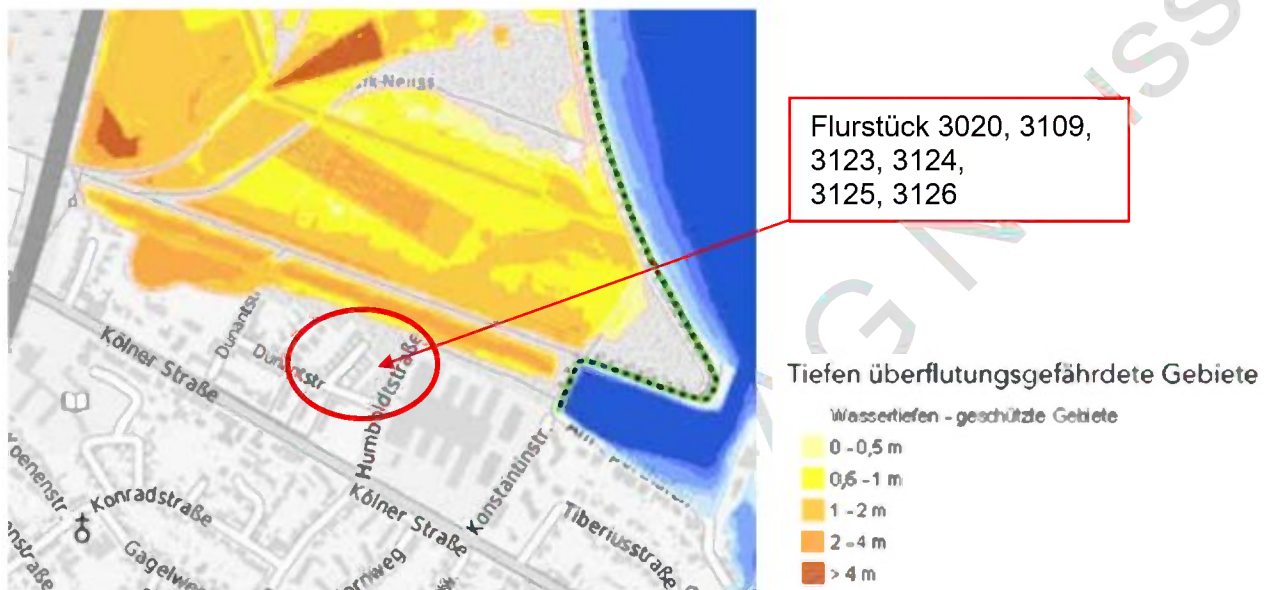
Von der AKNW
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
und staatlich anerkannter Sachverständiger
für Schall- und Wärmeschutz

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

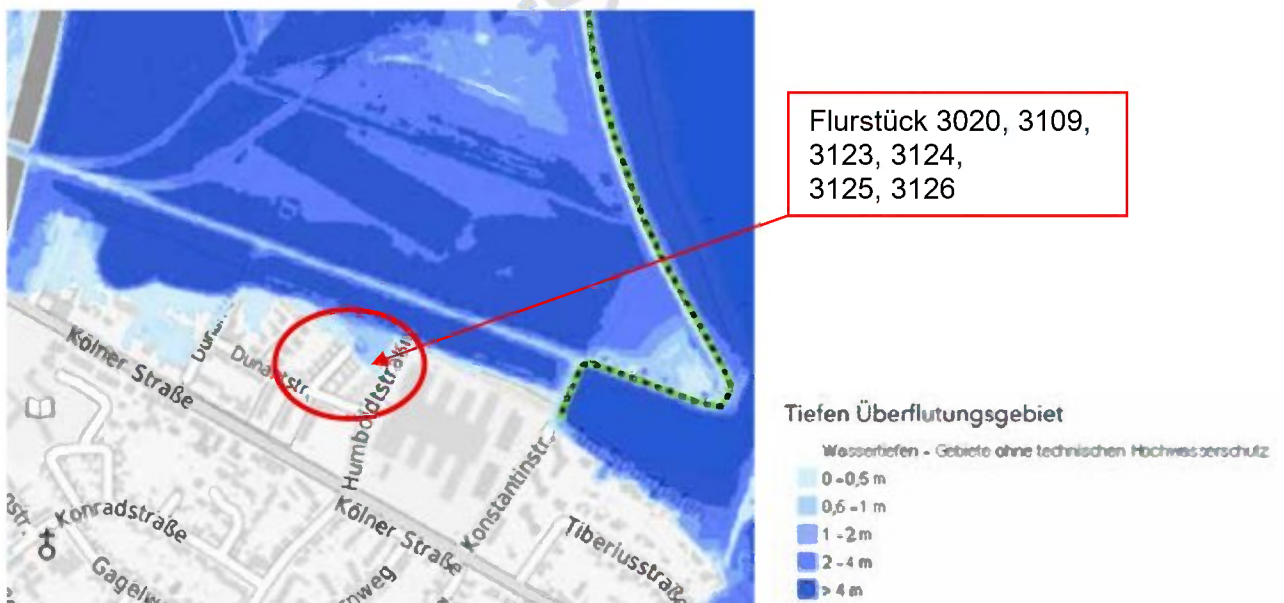


Baugrundverhältnisse / Grundwasser

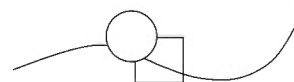
Gem. ELWAS-WEB, Wasserdaten NRW befinden sich die zu bewertenden Flurstücke am Rande eines überflutungsgefährdeten Gebietes, siehe nachfolgender Kartenausschnitt:



Auszug ELWAS WEB, Hochwassergefahrenkarte hohe Wahrscheinlichkeit



Auszug ELWAS WEB, Hochwassergefahrenkarte niedrige Wahrscheinlichkeit



Die Karten sind einsehbar im Internet unter folgendem Link:

<https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml;jsessionid=DAF0E417847628BEF8690C060B6E607B?nested=false#>

Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Gem. der in der Nähe der zu bewertenden Flurstücke vorhandenen Grundwassermessstelle, LGD-Nummer 086550548, beträgt der höchste gemessene Grundwasserstand 33,21 m ü.NHN2016, mit einer Schwankungsbreite von +/- 50 cm. Der vor den zu bewertenden Flurstücken im Bereich der Dunantstraße befindliche nächste Kanaldeckel hat eine Höhe von ca. +39,75 m ü.NHN2016. Dies ist eine ca.-Höhendifferenz von 6,54 m mit einer Schwankungsbreite von ca. +/-50 cm. Es ist grundsätzlich die mittelbare Nähe zum Rhein zu beachten.

Denkmalschutz:

Die auf dem zu bewertenden Flurstück 3109, sowie 3125 und 3126 befindlichen Gebäude (Wohnhaus, Garage) unterliegen nicht dem Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Gem. Auskunft der Stadt Neuss unterliegt das auf dem Flurstück 3109 befindliche Wohngebäude nicht der Wohnungsbindung. Es wird auf den Originaltext der Auskünfte verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

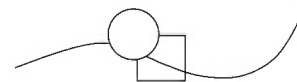
Nutzung zum Wertermittlungstichtag:

Es handelt sich bei dem Flurstück 3020 um eine von den Anrainern privat genutzte Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche.

Die weiteren Flurstücke 3109, 3123, 3124, 3125, 3125 werden von den Eltern (Mieter) der Eigentümerin genutzt. Etwaig vorhandene Mietverträge liegen dem Gutachter nicht vor.

Sonstiges:

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



VI. Beschreibung Gebäude:

Flurstück 3109 = Wohnhaus

Für das auf dem Flurstück 3109 aufstehende dreiseitig grenzständige Wohnhaus in Atriumbauweise sind nachfolgende Unterlagen in der Bauakte recherchierbar:

20.09.1979 Baugenehmigung AZ.: 1035/79
Einfamilienhaus mit Garagenplatz

Hinweis: Diese Baugenehmigung stellt ein l-förmiges Wohnhaus dar mit einem Erdgeschoss (Flachdach) und einer Teilunterkellerung. Die Gebäudebreite ist mit ca. 11,80 m angegeben. Genehmigt ist eine Wohneinheit. Ebenfalls ist eine Garage mit Doppelparker (Parkpalette), Außenabmessungen ca. 3 m Breite und ca. 6 m Tiefe, dargestellt und genehmigt.

26.11.1979 Nachtrags-Baugenehmigung AZ.: 1213/79
Grundrissänderung

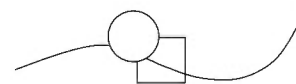
Hinweis: Diese Nachtrags-Baugenehmigung stellt die Grundrissveränderung des o.g. genehmigten Wohnhauses dar. Es ist ein Erdgeschoss mit Flachdach und eine Vollunterkellerung genehmigt. Die Gebäudebreite ist mit ca. 11,74 m angegeben. Genehmigt ist eine Wohneinheit.

11.06.1981 Nachtrags-Baugenehmigung AZ.: 428/81
Anbau einer Einliegerwohnung

Hinweis: Diese Nachtrags-Baugenehmigung stellt den Anbau an das vorgenannte Wohnhaus dar. Der Anbau beinhaltet ein Erdgeschoss mit Flachdach und eine Vollunterkellerung. Es ist mit diesem Anbau eine Einliegerwohnung genehmigt. Die Breite des Anbaus beträgt ca. 5,79 m, die Tiefe ca. 6,70 m.

Hinweis: Die Breite des Wohnhauses mit ca. 11,74 m und die Breite der Einliegerwohnung mit ca. 5,79 m entsprechen in der Summe augenscheinlich ca. der Breite des Flurstück 3109.

22.06.1981 Teilrohbauabnahmebescheinigung
26.06.1981 Rohbauabnahmebescheinigung
14.07.1981 TÜV Rheinland Prüfung Doppelstock-Parkgarage
29.07.1981 Antrag Inbetriebsetzung Gasanlage
12.10.1981 Abnahmebescheinigung Entwässerungsanlage
13.10.1981 Schlussabnahmebescheinigung



Hinweis: Ob die in den o.g. Grundrissen dargestellten Raumaufteilungen und genehmigten Nutzungen in der Örtlichkeit vorhanden sind, konnte der Gutachter nicht recherchieren.

Die Hauptwohnung und die Einliegerwohnung haben jeweils einen eigen Objektzugang vom Weg (Flurstück 3020) aus.

Hinweis: Es sind keine Aufenthaltsräume gem. LBO NRW im Kellergeschoss des Wohnhauses und des Anbaus genehmigt. Es sind ausschließlich gem. vorliegender Genehmigungen Abstell-, Hobby- und Neben- bzw. Technikräume genehmigt. Ggfls. in der Örtlichkeit im Kellergeschoss als Aufenthaltsräume gem. LBO NRW genutzte Kellerräume sind nicht genehmigt.

Hinweis: Es liegt keine Wohn-Nutzflächenberechnung der o.g. genehmigten Baukörper vor. Die Bruttogeschosflächen für das Wohnhaus werden nachfolgend theoretisch, basierend auf den Planunterlagen der Nachtrags-Baugenehmigungen dargestellt:

$$\begin{aligned} \text{BGF Wohnhaus KG} &= 12,20 \text{ m} * 5,18 \text{ m} \\ &+ 5,70 \text{ m} * 6,56 \text{ m} \\ &+ 1,00 \text{ m} * 4,12 \text{ m} = 104,71 \text{ qm} \\ \text{BGF Wohnhaus EG} &= 12,20 \text{ m} * 5,18 \text{ m} \\ &+ 5,70 \text{ m} * 6,56 \text{ m} \\ &+ 1,00 \text{ m} * 4,12 \text{ m} = 104,71 \text{ qm} \end{aligned}$$

$$\text{BGF Wohnhaus KG + EG ges.} = 209,42 \text{ qm, gerundet ca. 209 qm}$$

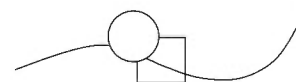
$$\begin{aligned} \text{BGF Anbau KG} &= 6,70 \text{ m} * 5,79 \text{ m} = 38,79 \text{ qm} \\ \text{BGF Anbau EG} &= 6,70 \text{ m} * 5,79 \text{ m} = 38,79 \text{ qm} \end{aligned}$$

$$\text{BGF Anbau KG + EG ges.} = 77,58 \text{ qm, gerundet ca. 78 qm}$$

Hinweis: Unter Berücksichtigung eines theoretischen Faktors von 0,8 für den Abzug / Berücksichtigung der Konstruktionsflächen ist ein theoretischer Wert für die im EG vorhandene Fläche ermittelbar. Daraus folgt:

$$\begin{aligned} \text{Wohnhaus EG} &= 104,71 \text{ qm} * 0,8 = 83,77 \text{ qm, gerundet ca. 84 qm Fläche} \\ \text{Anbau EG} &= 38,79 \text{ qm} * 0,8 = 31,03 \text{ qm, gerundet ca. 31 qm Fläche} \end{aligned}$$

Theoretisch sind im Erdgeschoss Wohnhaus ca. 84 qm Wohnfläche genehmigt und in der Einliegerwohnung ca. 31 qm. Dies sind rein theoretische Werte, basierend auf der o.g. BGF-Ermittlung. Diese beiden Werte dienen nur als Hinweis und Größeneinordnung des Bewertungsobjektes. Welche tatsächlichen Flächen örtlich vorhanden sind konnte der Gutachter nicht recherchieren.



Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

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

Hinweis: Für die beiden in der Flurkarte und im Luftbild von google maps dargestellten Baukörper im Atriumbereich des Flurstück 3109 konnte keine Baugenehmigung und konnten keine Planunterlagen recherchiert werden.

Basierend auf den Ortsterminen und den vorliegenden Unterlagen ist für das Wohnhaus inkl. Anbau folgendes erkennbar:

Hauptwohnung:

- Im EG genehmigt Wohnen/Essen (durch versetzte Ebenen getrennt), Küche, Diele, Bad, G- WC, Schlafzimmer
- Im KG genehmigt Keller, Waschen/Trocknen/Gash., Abstellr./Vorrat, Hobby, Flur, Dusche

Einliegerwohnung

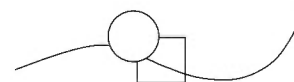
- Im EG genehmigt Kochen/Essen/Schlafen/Wohnen (1 Raum), Diele, WC, Treppe EG-KG
- Im KG genehmigt Hobbykeller, Abstellkeller, Dusche, Flur

Wohnhaus gesamt:

- Außenwände verklankert
- Fenster mit Rollläden
- Attikabekleidung mit Kunstschiefer
- Flachdach bituminöse Eindichtung
- Im Bereich der Einliegerwohnung Abgrabung mit Kellerfenster und Edelstahlkaminzug außen an der Fassade
- Zuwegung Eingangstüre Haupt- und Einliegerwohnung gepflastert
- Im Vorgartenbereich 1 Holzgartenhaus, 2 Terrassenüberdachungen etc.
- Flurstück 3109 zum Weg hin mit Zaun und zwei Gartentoren eingefriedet

Flurstück 3125, 3126 = Garage

Augenscheinlich ist die Garage mit Duplexparkpalette mit Baugenehmigung AZ.: 1035/79 vom 20.09.1979 genehmigt worden. Die Plandarstellung im Grundriss, Bestandteil dieser Baugenehmigung entspricht jedoch bzgl. der Anordnung der Nachbargaragen nicht der Örtlichkeit. Die zu bewertende Garage ist in Reihe mit insgesamt drei Garagenbaukörpern errichtet. Die zu bewertende Garage hat ein Sektionaltor. Vor der Garage kann auf dem Flurstück 3125, 3126 kein Standard-Pkw abgestellt werden, da die Tiefe der Freifläche mit im Mittel ca. 4 m (kürzeste Tiefe ca. 3,40 m) zu kurz ist.



2.) BEWERTUNG:

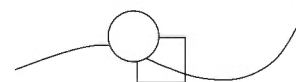
I. Bodenwert

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) liegt zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens nachfolgender Bodenrichtwert (BRW) gem. telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses vor:

Gemeinde	Neuss
Postleitzahl	41468
Gemarkungsname	Neuss
Ortsteil	Gnadental
Bodenrichtwertnummer	106005
Bodenrichtwert	660 €/m² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Anwendungshinweise	<u>Örtliche Fachinformationen</u>

Es sind zum Erstellungsdatum des Gutachtens die Bodenrichtwerte für den Stichtag 01.01.2026 noch nicht veröffentlicht worden. Der Gutachter hat jedoch auf telefonische Nachfrage bei dem Gutachterausschuss der Stadt Neuss die Information erhalten, dass die Bodenrichtwerte zum 01.01.2026



erhöht wurden von 640 €/qm auf 660 €/qm. Es wird somit der Bodenrichtwert mit 660 €/qm und den o.g. Kriterien zu Grunde gelegt. Es sind die örtlichen Fachinformationen zu beachten:

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 3020

Es handelt sich bei dem Flurstück 3020 um ein reines Wege- bzw. Erschließungsgrundstück. Es ist nicht eigenständig bebaubar, vielmehr dient es als private Verkehrsfläche (Erschließungsfläche) u.a. für die angrenzenden Wohnhausflurstücke. Solch eine Erschließungsfläche wird i.d.R. mit 15 % des Bodenrichtwertes gewertet.

Daraus errechnet sich der **Bodenwert für das Flurstück 3020** wie folgt:

$$660 \text{ €/qm} \cdot 15 \% = 99 \text{ €/qm} \cdot 138 \text{ qm} = \mathbf{13.662 \text{ €}}$$

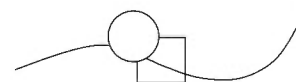
Zu beachten ist die Pflasterung, die eine direkte Nutzung als Verkehrsfläche ermöglicht (Wegfall der Ausbaurkosten). Diese Pflasterung wird mit einem Zeitwert von 35 €/qm angesetzt. Somit sind $138 \text{ qm} \cdot 35 \text{ €}$ gleich 4.830 € für die befestigte Fläche zu berücksichtigen.

Der **Wert des Flurstück 3020** beträgt demnach:

$$13.662 \text{ €} + 4.830 \text{ €} = \mathbf{18.492 \text{ €}}$$

Für **3 / 10 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 3020** errechnet sich der Wert wie folgt:

$$18.492 \text{ €} / 10 \cdot 3 = \mathbf{\text{gerundet } 5.548 \text{ €}}$$



Flurstück 3109

Das zu bewertende Flurstück 3109 stimmt bzgl. folgender Kriterien mit dem Bodenrichtwertgrundstück überein:

- Entwicklungszustand = Baureifes Land
- Beitragszustand = beitragsfrei
- Nutzungsart = Wohnbaufläche
- Geschosszahl = I-II

Es werden für diese vorgenannten Kriterien keine Zu- oder Abschläge in Ansatz gebracht. Nachfolgende Kriterien sind jedoch werttechnisch zu gewichten:

Grundstückstiefe:

Das Bodenrichtwertgrundstück hat eine Tiefe von i.M. 35 m. Das zu bewertende Flurstück 3109 hat eine Tiefe von ca. 18,40 m Tiefe. Gem. Umrechnungstrabelle der örtlichen Fachinformation ist folgender Faktor anzusetzen:

Bodenrichtwertgrundstück	=	35 m
Bewertungsflurstück	=	bis 22 m
Umrechnungsfaktor	=	1,07

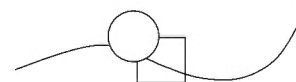
Ausrichtung:

Das Bodenrichtwertgrundstück hat eine reine Ost- / West-Ausrichtung. Das Bewertungsgrundstück hat eine Nord-West-Ausrichtung. Es wird gem. Fachliteratur Kleiber hier ein Abschlag von - 5 %, Faktor 0,95, 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)

Lage 2. Reihe:

Das Flurstück 3109 befindet sich nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche sondern in zweiter Reihe, wird somit über ein anderes



Flurstück (3020) erschlossen. Der Gutachter setzt dafür einen sachver-
ständig gewichteten Abschlag von - 10 %, Faktor 0,90 an.

Daraus folgt ein **Bodenwert für das Flurstück 3109** in Höhe von:

$$660 \text{ €/qm} * 1,07 * 0,95 * 0,90 = \text{gerundet } 604 \text{ €/qm} * 325 \text{ qm} = \underline{\underline{196.300 \text{ €}}}$$

Flurstück 3123

Das Flurstück 3123 ist eine Splitterparzelle mit 0,1 qm Flächeninhalt. Das
Flurstück ist alleine am Markt nicht veräußerbar, es ist nicht wirt-
schaftlich verwertbar. Der Gutachter setzt für dieses Flurstück 3123 einen
Wert von **1 €** an.

Flurstück 3124

Das Flurstück 3124 ist wie das Flurstück 3123 eine Splitterparzelle jedoch
mit 0,2 qm Flächeninhalt. Das Flurstück ist ebenfalls alleine am Markt
nicht veräußerbar, es ist nicht wirtschaftlich verwertbar. Der Gutachter
setzt für dieses Flurstück 3124 einen Wert von **1 €** an.

Flurstück 3125 und Flurstück 3126

Die beiden Flurstücke 3125 und 3126 bilden zusammen eine wirtschaftliche
Einheit. Sie sind gemeinsam bebaut mit einem Garagenbaukörper. Diese beiden
Flurstücke werden am Markt ausschließlich gemeinsam veräußert. Der Boden-
wert wird für beide Flächen gemeinsam ermittelt und dann je Flurstück
einzeln ausgewiesen:

Flurstück 3125 = 27 qm

Flurstück 3126 = 2 qm

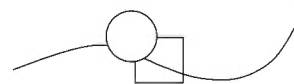
Summe gesamt = 29 qm

Es handelt sich um eine Fläche welche mit einer Garage bebaut werden kann.
Der Wert solcher Garagenparzellen wird i.d.R. mit 50 % des Bodenrichtwertes
gewichtet. Daraus folgt ein Wert für diese Fläche in Höhe von:

$$660 \text{ €/qm} * 0,5 = 330 \text{ €/qm} * 29 \text{ qm} = 9.570 \text{ €}.$$

Der **Bodenwert des Flurstück 3125** beträgt = 27 qm * 330 €/qm = **8.910 €**

Der **Bodenwert des Flurstück 3126** beträgt = 2 qm * 330 €/qm = **660 €**



II. Bewertung der baulichen Anlagen

Verfahrenswahl = Wohnhaus Flurstück 3109

Es handelt sich hier um ein Wohnhaus welches eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung 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 3109 in Anlehnung an den Sachwert ermittelt.

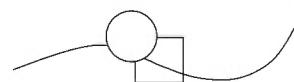
Im Gegensatz zum Ertragswert, bei dem Renditeaspekte im Vordergrund stehen, orientiert sich der Sachwert an den Kosten einer Immobilie und deren Zeitwert. Der Sachwert trifft keinerlei Aussage über die Rentierlichkeit; er ist vielmehr eine Antwort auf die Frage der fiktiven Reproduktion: "Was würde das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

Sachwertverfahren = Wohnhaus Flurstück 3109:

Für das Wohnhaus wird die Bruttogrundfläche für das KG und EG von gerundet 209 qm (Hauptgebäude) + 78 qm (Anbau) gleich 287 qm zu Grunde gelegt.

Die Baukosten je qm BGF werden für das Wohnhaus zu Grunde gelegt in Anlehnung an die NHK 2010 einschl. 17 % Baunebenkosten mit der Kategorie 3.03 Reihenmittelhaus, EG mit Flachdach, unterkellert.



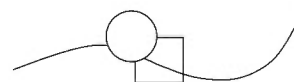
Keller-, Erdgeschoss		Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.03	705	785	900	1 085	1 360
Doppel- und Reihenendhäuser	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihenmittelhäuser	3.03	620	690	795	955	1 195

Nachfolgend sind die Ausstattungsmerkmale 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 auflisten. 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 NfH-K (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägen- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-schindeln 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)	Verblendenmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Edelstahlblech, 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)	glasierter Tondachziegel, Flachdachausbildung bzw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz; schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung; 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	16
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, Füllungs-türen, 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, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneelen); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilenvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11



Josef – Kohles - Str. 18

40670 Meerbusch

Tel.: 02159 – 96 25 93

Fax: 02159 – 96 25 94

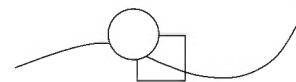
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geräuschlose Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	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
Sanitäreinrichtungen	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 Flächenelemente)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmflurheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicherung, 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. 1995) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Normalherstellungskosten	2010	Standardstufe					Wägungs-	Kosten-
Wohnhaus		1	2	3	4	5	anteil	anteil
Kostenkennwerte je BGF	Typ 3,03	620 €	690 €	795 €	955 €	1.195 €		
Außenwände			0,5		0,5		23%	189 €
Dächer			1				15%	104 €
Außentüren und Fenster			0,5	0,5			11%	82 €
Innenwände und -türen				1			11%	87 €
Deckenkonstruktion und Treppen				1			11%	87 €
Fußböden				1			5%	40 €
Sanitäreinrichtungen				0,5	0,5		9%	79 €
Heizung			0,5	0,5			9%	67 €
Sonstige technische Ausstattungen				1			6%	48 €
Summe:							100%	782 €
Korrekturwert:							1,00	782 €

Es konnten auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung weitestgehend die o.g. Einstufung nur geschätzt werden. 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 782 €/qm angesetzt.

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



782 €/qm = 2010 = 89,30% Baukostenindex
2015 = 100,00%
1.503 €/qm = 2026 = 171,60% Baukostenindex

Es werden für das Wohnhaus indexierte Baukosten in Höhe von 1.503 €/qm BGF angesetzt.

Das tatsächliche Baujahr des Wohnhauses wird gem. Fertigstellungsbescheinigung angesetzt mit 1981.

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre, gem. ImmoWertV
Gebäudealter = 45 Jahre (2026 – 1981 = 45 Jahre)
Restnutzungsdauer = 35 Jahre (80 Jahre – 45 Jahre = 35 Jahre)

Die lineare Wertminderung wird errechnet basierend auf folgender Formel:

Wertminderung = Gebäudealter / Gebäudelebensdauer * 100%
Wertminderung = 45 Jahre / 80 Jahre * 100%
Wertminderung = - 56,25 %

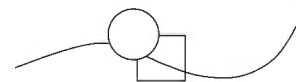
Gebäudewert sonstige Anlagen:

- Freifläche vom Gebäudewert = 4 %
- Ver- und Entsorgungsanschlüsse pauschaliert = 3.000 €

Es wird auf Grund der fehlenden Genehmigung / Planunterlagen und der fehlenden Besichtigung des rückwärtig im Atriumbereich befindlichen Gebäude (Überdachung o.ä.) kein Wert angesetzt.

Sachwertermittlung:

Wohnhaus	BGF in qm:	287,00	1.503,00 €	431.361 €
Baukosten:				431.361 €
Wertermittlungstichtag		2026		
Gebäudealter		45		
lineare Wertminderung		-56,25%		-242.641 €
Gebäudewert:				188.720 €
Zeitwert sonstige Anlagen:				
Außenanlagen			4%	7.549 €
sonstige Anlagen				3.000 €
Summe Zeitwert sonstiger Anlagen:				10.549 €
vorläufiger Gebäudesachwert GBSW				199.269 €
Bodenwert:				196.300 €
Sachwert vorläufig:				395.569 €



Der Verkehrswert kann nicht allein vom Sachwert abgeleitet werden, sondern das Marktverhalten muss entsprechend mittels Sachwertfaktoren berücksichtigt werden. Die Sachwertfaktoren zum 01.01.2026 sind vom Gutachterausschuß der Stadt Neuss zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens noch nicht veröffentlicht worden. Der Gutachter hat auf Grund telefonischer Nachfrage beim Gutachterausschuß folgende Informationen erhalten:

395.569 €	vorläufiger Sachwert	Faktoren
350.000 €	Faktor	1,37
400.000 €	Faktor	1,31
	Faktor interpoliert gerundet	1,31
	Ausstattungsstandart mittel	1,00
	Wohnlagenklasse	5
	Bodenwertanteil	50%
	Zweifamilienwohnhaus	0,98
	<u>Sachwertfaktor</u>	<u>1,31</u>

Der Sachwert beträgt demnach $395.569 \text{ €} \cdot 1,31 = 518.195 \text{ €}$

Der Sachwert für das Flurstück 3109 beträgt 518.195 €.

Verfahrenswahl = Garage Flurstück 3125, 3126

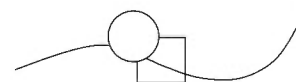
Es handelt sich hier um eine Garage mit einer Doppelparkpalette. Solch eine Garage wird in erster Linie auf dem freien Markt von Eigennutzern nachgefragt. Es handelt sich nicht um eine Renditeimmobilie. Aus diesem Grunde wird der Verkehrswert für das Flurstück 3125, 3126 in Anlehnung an den Sachwert ermittelt. Es wird zuerst der Gebäudesachwert ermittelt, anschliessend wird dieser Wert für die beiden Flurstücke aufgeteilt gem. Gebäudefläche aufstehend auf den jeweiligen Flurstücken.

Sachwertverfahren = Garage Flurstück 3125, 3126:

Für die Garage wird die Bruttogrundfläche angesetzt mit 3 m Breite und 6 m Tiefe gleich 18 qm. Die Baukosten je qm BGF werden für die Garage zu Grunde gelegt mit 485 €/qm in Anlehnung an die NHK 2010 einschl. 12 % Baunebenkosten mit der Kategorie 14.1 Einzelgarage, Standardstufe 4.

Diese Baukosten müssen entsprechend indexiert werden:

$$\begin{aligned}
 485 \text{ €/qm} &= 2010 = 89,30\% \text{ Baukostenindex} \\
 &2015 = 100,00\% \\
 932 \text{ €/qm} &= 2026 = 171,60\% \text{ Baukostenindex}
 \end{aligned}$$



Das tatsächliche Baujahr der Garage wird gem. Fertigstellungsbescheinigung angesetzt mit 1981.

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre, gem. ImmoWertV
Gebäudealter = 45 Jahre (2026 - 1981 = 45 Jahre)
Restnutzungsdauer = 35 Jahre (80 Jahre - 45 Jahre = 35 Jahre)

Die lineare Wertminderung wird errechnet basierend auf folgender Formel:

$$\begin{aligned}\text{Wertminderung} &= \text{Gebäudealter} / \text{Gebäudelebensdauer} * 100\% \\ \text{Wertminderung} &= 45 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} * 100\% \\ \text{Wertminderung} &= - 56,25 \%\end{aligned}$$

Gebäudewert sonstige Anlagen:

- Freifläche vom Gebäudewert = 4 %
- Ver- und Entsorgungsanschlüsse pauschaliert = 500 €

Sachwertermittlung:

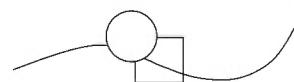
Garage	BGF in qm:	18,00	932,00 €	16.776 €
Baukosten:				16.776 €
Wertermittlungstichtag		2026		
Gebäudealter		45		
lineare Wertminderung		-56,25%		-9.437 €
Gebäudewert:				7.340 €
Zeitwert sonstige Anlagen:				
Außenanlagen			4%	294 €
sonstige Anlagen				500 €
Summe Zeitwert sonstiger Anlagen:				794 €
Gebäudesachwert GBSW				8.133 €

Der Gebäudesachwert in Höhe von 8.133 € muss nun entsprechend der aufstehenden Gebäudefläche auf den beiden Flurstücken 3125 und 3126 aufgeteilt werden. Mit Addition des jeweiligen Bodenwertes errechnet sich somit der Sachwert für die beiden Flurstücke 3125, 3126:

Garagengrundfläche = 18,00 qm = 100,00 %
Gebäudesachwert = 8.133 €

Flurstück 3125 = Breite ca. 2,75 m
Aufstehende Gebäudefläche ca. 2,75 m * 6,00 m = 16,50 qm = 91,66 %
Gebäudesachwert = 7.455 €
Bodenwert = 8.910 €

Sachwert Flurstück 3125 = 16.365 €



Flurstück 3126 = Breite ca. 0,25 m
Aufstehende Gebäudefläche ca. 0,25 m * 6,00 m = 1,50 qm = 8,33 %
Gebäudesachwert = 678 €
Bodenwert = 660 €

Sachwert Flurstück 3126 = 1.338 €

III. Sonstiges

Es werden nachfolgend weitere Punkte werttechnisch berücksichtigt:

Fehlende Innenbesichtigung:

Der Gutachter konnte keine Innenbesichtigung des Wohnhauses und der Garage, sowie der rückwärtigen Gartenfläche durchführen. Grundsätzlich gilt: „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.

Flurstück 3109

$199.269 \text{ €} * 1,31 \text{ (Sachwertfaktor)} = 261.042 \text{ €} * (- 35\%) = - 91.365 \text{ €}$

Es wird ein Sicherheitsabschlag wg. fehlender vollständiger Besichtigung in Höhe von - 91.365 € für das Flurstück 3109 angesetzt.

Flurstück 3125

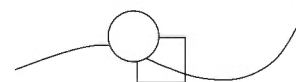
$7.455 \text{ €} * (- 35\%) = - 2.609 \text{ €}$

Es wird ein Sicherheitsabschlag wg. fehlender vollständiger Besichtigung in Höhe von - 2.609 € für das Flurstück 3125 angesetzt.

Flurstück 3126

$678 \text{ €} * (- 35\%) = - 237 \text{ €}$

Es wird ein Sicherheitsabschlag wg. fehlender vollständiger Besichtigung in Höhe von - 237 € für das Flurstück 3126 angesetzt.



IV. Zusammenstellung

<u>Flurstück 3020:</u>	3 / 10 Miteigentumsanteil		
	Bodenwert inkl. Befestigung	=	5.548 €
<u>Flurstück 3109:</u>	Bodenwert	=	196.300 €
	Sachwert	=	518.195 €
	Sicherheitsabschlag	= -	91.365 €
<u>Flurstück 3123:</u>	Bodenwert	=	1 €
<u>Flurstück 3124:</u>	Bodenwert	=	1 €
<u>Flurstück 3125:</u>	Bodenwert	=	8.910 €
	Sachwert	=	16.365 €
	Sicherheitsabschlag	= -	2.609 €
<u>Flurstück 3126:</u>	Bodenwert	=	660 €
	Sachwert	=	1.338 €
	Sicherheitsabschlag	= -	237 €

V. Verkehrswert

Für die nachfolgend aufgeführten Grundstücke

in **41468 Neuss, Dunantstraße 2b u.a.**
Grundbuch: Neuss, Blatt: 17565A

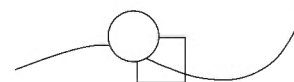
halte ich den nachfolgenden Verkehrswert

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

lfd. Nr. 6/zü7 **3/10 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück
Gemarkung Neuss, Flur 21, **Flurstück 3020**
Verkehrsfläche, Dunantstraße, Größe: 138 qm

Bodenwert inkl. Befestigung = 5.548 €

Verkehrswert = 5.500 €



in Anlehnung an den Sachwert und aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände inkl. Sicherheitsabschlag und gerundet auf glatte tausender Beträge bei derzeitigem Verkauf für korrekt bemessen für

lfd. Nr. 7 Gemarkung Neuss, Flur 21, **Flurstück 3109**
Gebäude- / Freifläche, Dunantstraße 2 b, Größe: 325 qm
Hinweis: bebaut mit einem **Wohnhaus**

Sachwert	=	518.195 €
Sicherheitsabschlag	= -	91.365 €

Summe	=	426.830 €
-------	---	-----------

Verkehrswert	=	427.000 €
---------------------	---	------------------

in Anlehnung an den Bodenwert und aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände und gerundet auf glatte Ein-Euro Beträge bei derzeitigem Verkauf für korrekt bemessen für

lfd. Nr. 8 Gemarkung Neuss, Flur 21, **Flurstück 3123**
Gebäude- / Freifläche, Dunantstraße, Größe: 0,1 qm

Bodenwert	=	1 €
-----------	---	-----

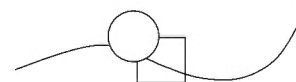
Verkehrswert	=	1 €
---------------------	---	------------

in Anlehnung an den Bodenwert und aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände und gerundet auf glatte Ein-Euro Beträge bei derzeitigem Verkauf für korrekt bemessen für

lfd. Nr. 9 Gemarkung Neuss, Flur 21, **Flurstück 3124**
Gebäude- / Freifläche, Dunantstraße, Größe: 0,2 qm

Bodenwert	=	1 €
-----------	---	-----

Verkehrswert	=	1 €
---------------------	---	------------



in Anlehnung an den Sachwert und aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände inkl. Sicherheitsabschlag und gerundet auf glatte hunderter Beträge bei derzeitigem Verkauf für korrekt bemessen für

lfd. Nr. 10 Gemarkung Neuss, Flur 21, **Flurstück 3125**
Gebäude- / Freifläche, Dunantstraße, Größe: 27 qm
Hinweis: bebaut mit einer **Garage**

Sachwert	=	16.365 €
Sicherheitsabschlag	= -	2.609 €

Summe	=	13.756 €
-------	---	----------

Verkehrswert	=	13.800 €
---------------------	---	-----------------

in Anlehnung an den Sachwert und aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände inkl. Sicherheitsabschlag und gerundet auf glatte hunderter Beträge bei derzeitigem Verkauf für korrekt bemessen für

lfd. Nr. 11 Gemarkung Neuss, Flur 21, **Flurstück 3126**
Gebäude- / Freifläche, Dunantstraße, Größe: 2 qm

Sachwert	=	1.338 €
Sicherheitsabschlag	= -	237 €

Summe	=	1.101 €
-------	---	---------

Verkehrswert	=	1.100 €
---------------------	---	----------------

Verkehrswert	=	447.402 € gesamt
---------------------	---	-------------------------

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

Meerbusch, den 25.02.2026

(Jens Rökendt)