

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 28/24

**Gutachten G-03-25** bestehend aus 28 Seiten zzgl. 08 Anlagen

1 Vollversion	digital	für das Gericht
1 Internetversion	digital	für das Gericht
1 Vollversion	Papier	für das Gericht
1 Mehrfachausfertigung	Papier	für das Gericht
1 Auslegeexemplar	Papier	für das Gericht
1 Ausfertigung	digital	für den Gutachter

zur **Verkehrswertermittlung** gem. § 194 BauGB  
zum **Wertermittlungstichtag 14.05.2025**

für **das Grundstück**  
in **41540 Dormagen, Haus-Arff-Weg 7**

aufstehend mit einer Doppelhaushälfte (links) und einer Garage

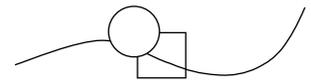
Grundbuch: Amtsgericht Neuss  
Grundbuch Hackenbroich, Blatt 535A, **Lfd. Nr. 1**

Kataster: Gemarkung Hackenbroich, Flur 5, Flurstück 839,  
Größe 261 qm



Straßenansicht:

**Verkehrswert = 397.000 €**



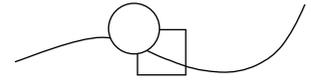
Josef – Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

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 05
<b>1.) ALLGEMEINE ANGABEN</b>		
I.	Auftraggeber.....	Seite 07
II.	Aufgabenstellung .....	Seite 07
III.	Grundbuchausweisung und Nutzungsart.....	Seite 08
IV.	Ortstermin .....	Seite 09
V.	Beschreibung Grundstück .....	Seite 09
VI.	Beschreibung Gebäude .....	Seite 15
<b>2.) BEWERTUNG</b>		
I.	Bodenwert .....	Seite 20
II.	Bewertung der baulichen Anlagen .....	Seite 22
	Verfahrenswahl .....	Seite 22
	Sachwertverfahren .....	Seite 22
III.	Sonstiges .....	Seite 27
IV.	Zusammenstellung .....	Seite 27
V.	Verkehrswert .....	Seite 28



Josef – Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

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

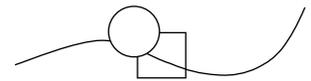
## VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

### 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

-----  
-----



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 Blatt 535A vom 18.12.2024 09 Seiten
- Flurkarte M 1:500 vom 20.02.2025 01 Seite **Anlage 01**
- Fotodokumentation vom 14.05.2025 32 Seiten **Anlage 02**
- Auskunft - Erschließungskosten vom 14.04.2025 01 Seite **Anlage 03**
- Auskunft - Baulasten vom 27.02.2025 03 Seiten **Anlage 04**
- Auskunft - Altlasten vom 28.02.2025 02 Seiten **Anlage 05**
- Auskunft - Kanalkataster vom 05.03.2025 01 Seite **Anlage 06**
- Auskunft - Wohnungsbindung vom 10.04.2025 01 Seite **Anlage 07**
- Auskunft - Baurecht vom 16.06.2025
- Auskunft - Grundwasser vom 16.06.2025
- Auskunft - Bauaktenarchiv vom 26.03.2025 55 Seiten **Anlage 08**

Auszug Baugenehmigung AZ.: 266/95 vom 31.08.1995

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage

- Bauantragsformular
- Baubeschreibung
- Berechnungen zum Bauantrag (umbauter Raum, Wohn-Nutzfläche etc.)
- Anlage 1 zur Wärmeschutzverordnung
- Anschreiben / Nachbarzustimmung wg. Garagenhöhe inkl. Ansicht
- Lageplan
- Ansichten, Schnitt Grundriss KG, EG, DG
- Baugenehmigung
- Wärmeschutznachweis
- Bauphysikalische Nachweise Brandschutz, Schallschutz

Auszug Nachtragsgenehmigung AZ.: 266/95 vom 08.02.1996

Änderung des Garagendaches

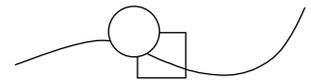
- Nachtragsgenehmigung
- Anschreiben inkl. Höhenberechnung
- Ansichten

Schreiben bzgl. Bauzustandsbesichtigung vom 18.12.1995

Bescheinigung Fertigstellung Rohbau vom 20.02.1996

Schreiben bzgl. Bauzustandsbesichtigung vom 19.06.1996

- Bescheinigung Bezirksschornsteinfegermeister
  - Fachunternehmerbescheinigung Heizung, Warmwasser/Wasser, Feuerungsanlagen, Abwasseranlagen, Öltank, Wasserheizungsanlage
- Fertigstellungsbescheinigung vom 09.09.1996



Josef – Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

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

### III. Bewertungstechnische Grundlagen inkl. wichtigem Hinweis:

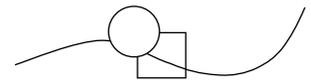
Erklärung des Gutachtenverfassers:

- \* ) es werden lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwendet 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.



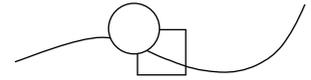
Josef – Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

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 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!

-----  
-----



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 17.02.2025

---

---

### II. Aufgabenstellung:

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, den Verkehrswert festzustellen

für **das Grundstück**  
in **41540 Dormagen, Haus-Arff-Weg 7**

aufstehend mit einer Doppelhaushälfte (links) und einer Garage

Grundbuch: Amtsgericht Neuss  
Grundbuch Hackenbroich, Blatt 535A, **Lfd. Nr. 1**

Kataster: Gemarkung Hackenbroich, Flur 5, Flurstück 839,  
Größe 261 qm

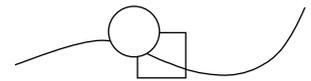
**zum Bewertungsstichtag 14.05.2025**

**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.

---

---



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: Hackenbroich, Blatt: -535A-

#### Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.: 1 Gemarkung Hackenbroich, Flur 5, Flurstück 839, Größe 261 qm  
Gebäude- und Freifläche  
Haus-Arff-Weg 7

#### Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd. Nr.: 2 Eigentümer des Grundstücks unter o.g. Lfd. Nr. 1  
gem. Bestandsverzeichnis ist:

- 2.1 -----  
zu 1 / 2 Anteil
- 2.2 -----  
zu 1 / 2 Anteil

#### Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

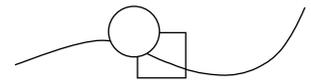
Lfd. Nr. 3: zu Lasten Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1  
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der  
Gemeinschaft ist angeordnet

#### Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Es ist ein Grundpfandrecht eingetragen.

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



Josef – Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

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

#### IV. Ortstermin:

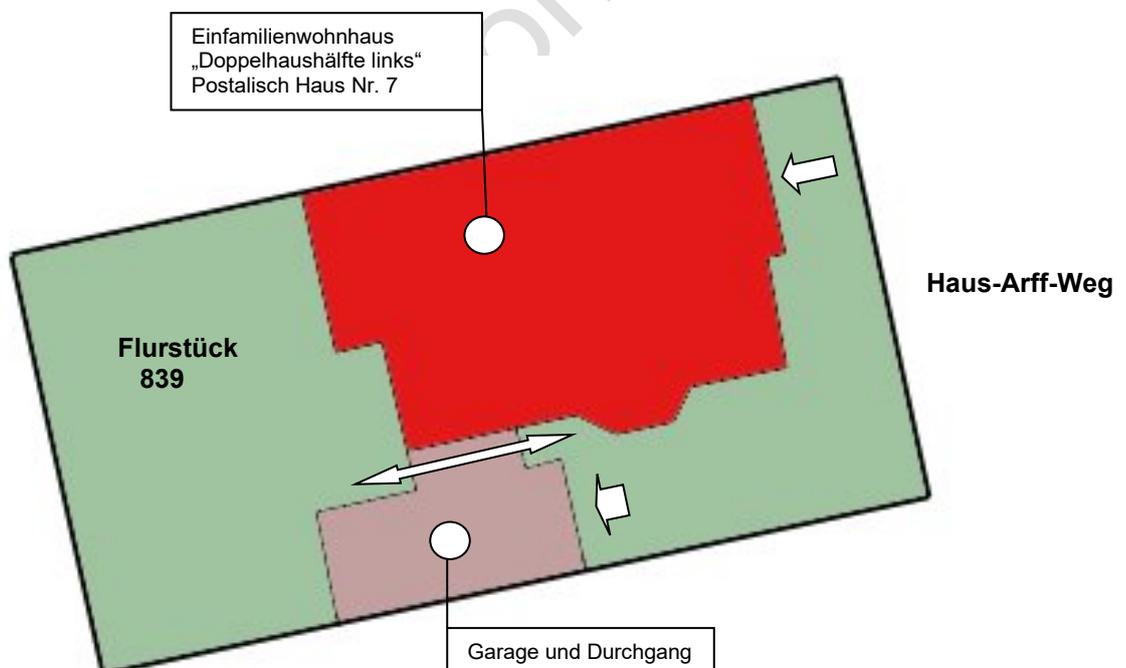
Ein Ortstermin wurde durchgeführt am 14.05.2025. Teilnehmer waren:

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

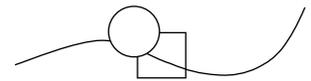
Es wurde das Wohnhaus und die Garage, aufstehend auf dem Flurstück 839 von außen und innen besichtigt. Die Grundstücksfreifläche des Flurstück 839 wurde begangen und in Augenschein genommen.

#### V. Beschreibung Grundstück:

Das zu bewertende Grundstück bestehend aus einem Flurstück 839 liegt in NRW, Kreis Neuss, Stadt Dormagen, Stadtteil Hackenbroich Ortsteil Hackhausen, Haus-Arff-Weg Nr. 7.



Lageplanskizze o.M. basierend auf Flurkarte -eingenordet-



Josef – Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

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

### MAKROLAGE :

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

#### Stadt Dormagen

Dormagen ist eine Stadt im Rhein-Kreis Neuss, grenzt unmittelbar an die Landeshauptstadt Düsseldorf und an die Stadt Köln.

Östlich von Dormagen-Rheinfeld liegt ein dort anschließender Rheinbogen. Südöstlich von Dormagen befindet sich an dem gegenüberliegenden Rheinufer Monheim am Rhein. Nördlich von Dormagen befindet sich, angrenzend an den Stadtteil Stadt Zons, die Stadt Neuss. Westlich von Dormagen-Delhoven liegen die Städte Grevenbroich und Rommerskirchen. Südlich von Dormagen liegt mit Worringen ein Stadtteil der Nachbarstadt Köln. Die Stadtgrenze zwischen Dormagen und Köln ist zugleich auch eine Grenze zwischen den Regierungsbezirken von Düsseldorf (zu dem Dormagen gehört) und Köln.

#### Stadtgliederung = Stadtteil

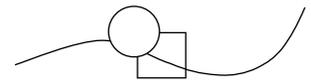
#### Einwohner

Delhoven	4.343
Delrath	2.931
Dormagen-Mitte mit Dormagen Nord	10.470
Gohr mit Broich	2.189
<b>Hackenbroich mit Hackhausen</b>	<b>9.086</b>
Horrem	9.171
Nievenheim	6.461
Ückerath	2.553
Rheinfeld mit Piwipp	5.272
Stadt Zons mit Nachtigall	5.491
Straberg mit Knechtsteden	2.729
Stürzelberg mit St. Peter	4.466

Durch Dormagen führt die Linksniederrheinische Bahnstrecke von Kleve über Krefeld und Neuss nach Köln.

Dormagen liegt an der A 57 (Anschlussstelle 25). Sie verläuft nach Norden in die Richtung Neuss, Krefeld und Niederlande sowie Richtung Süden nach Köln-Zentrum. Außerdem liegt Dormagen an der B 9, sowie durchläuft die Ortschaft Gohr die B 477.

Für den öffentlichen Nahverkehr ist das Stadtbus Dormagen Unternehmen zuständig. Dieses betreibt auch die Industriebahn Nievenheim-Zons. Für den



Josef – Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

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

Güter- und Frachtverkehr ist die Lage Dormagens am Rhein von zusätzlicher Bedeutung. Dormagen besitzt einen Containerhafen in Dormagen-Stürzelberg, außerdem verfügt die Bayer AG über einen Umschlageplatz überwiegend für flüssige Güter und für Salz.

In Dormagen gibt es im Einzelhandel rund 80.000 m<sup>2</sup> Fläche. Davon liegen rund 28.000 in den etwa 150 Geschäften in der Innenstadt, 33.000 qm im Top-West-Gebiet und die restlichen 19.000 m<sup>2</sup> befinden sich in den einzelnen Stadtteilen.

In Dormagen sind etwa 17.000 Menschen in den rund 2.800 Dormagener Betrieben beschäftigt. Knapp 9.000 arbeiten im rund 600 Hektar großen Chemiapark Dormagen, wo neben INEOS, der Bayer AG und Lanxess noch 18 andere Firmen ansässig sind. Somit ist der Chemiapark der größte Arbeitgeber und Ausbilder im Rhein-Kreis-Neuss. Bedeutende Arbeitsplätze haben noch die Industrie- und Gewerbegebiete in St. Peter, in Delrath, in Hackenbroich, an der Roseller Straße und im Top West vorzuweisen.

#### Stadtteil Hackenbroich:

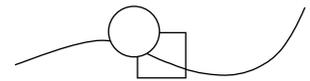
Der Name Hackenbroich weist auf eine Urbanisierung der Ortschaft aus Bruchland hin. Vermutlich handelt es sich bei der Ortslage um einen frühen Altrheinarm.

Die Gemeinde Hackenbroich (zusammen mit Hackhausen und Delhoven) entstand 1816. Sie gehörte zunächst zur Bürgermeisterei ab 1927 zum Amt Dormagen. 1969 wurde Hackenbroich Stadtteil von Dormagen. Anfang der 1970er Jahre wurden Großbauprojekte im Süden des Stadtteils angestoßen, die den Ort auf doppelte Größe anwachsen ließen.

Mehrfamilienhäuser mit mehr als 3.000 Wohnungen wurden in Plattenbauweise errichtet. 1980 eröffnete das Kreiskrankenhaus, seinerzeit auf der grünen Wiese im Norden des Stadtteils. Weitere Neubaugebiete mit Reihen- und Doppelhäusern sind seitdem dazugekommen. Seit 2010 befindet sich in der Nähe auch das Malteserstift St. Katharina, eine Einrichtung für ältere und pflegebedürftige Menschen. Im Ortsgebiet befindet sich eine Grundschule, eine Förderschule, eine Realschule und ein Gymnasium, sowie vier Kindertageseinrichtungen.

Die öffentlichen Nahverkehrsverbindungen bestehend aus Busverbindungen der einzelnen Stadtteile ist als gut zu bezeichnen.

Handel- und Dienstleistungsbetriebe, z.B. für die Deckung des kurzfristigen Bedarfs sind in Hackenbroich vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann in der Innenstadt von Dormagen gedeckt werden.



Josef – Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

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

### Ortsteil Hackhausen:

Hackhausen ist ein Ort im südlichen Bereich des Stadtteil Hackenbroich gelegen. Seit Ende der 1960er, Anfang der 1970er Jahre gibt es einen fließenden Übergang zu Hackenbroich. Im Süden grenzt gleich das Schloss Arff an, das schon zur Stadt Köln gehört. In der Nähe befindet sich das Waldgebiet Chorbusch. Der Ortsteil hat eine sehr dörfliche, ländlich geprägte Struktur.

### **MIKROLAGE:**

Das zu bewertende Flurstücke 839 liegt nahezu mittig im Ortsteil Hackhausen, innerhalb des bebauten Ortsbereiches. Das Flurstück befindet sich westlich an der öffentlichen Verkehrsfläche „Haus-Arff-Weg“.

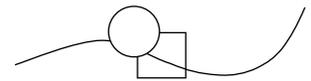
### **„Haus-Arff-Weg“:**

Diese öffentliche Verkehrsfläche ist eine L-förmig verlaufende reine Wohnanliegerstraße. Am Ende ist die Straße mit einer T-Form als Sackgasse ausgebildet. Sie ist zweispurig, vollständig gepflastert und mit einer einseitigen Straßenbeleuchtung versehen. Die Erschließungsmedien wie Kanalisation (Trennsystem), Gas, Strom, Wasser, Telefon sind vorhanden.

### Flurstück 839

Das zu bewertende Flurstück hat 261 qm Flächeninhalt, ist rechteckig geschnitten und hat gemessen in timonline eine Breite von ca. 11,50 m und die Tiefe ca. 22,70 m. Bzgl. der Topografie kann das Grundstück als eben bezeichnet werden. Bedingt durch die Lage an der Erschließungsfläche hat das Grundstück eine Westausrichtung. Südlich und nördlich grenzen Wohnhausgrundstücke unterschiedlicher Größe an. Westlich grenzt eine private Erschließungsstraße an, welche zu mehreren Garagenbaukörpern bzw. Nebengebäuden führt.

Das Flurstück 839 ist bebaut mit einem straßenseitig rechts grenzständigen eingeschossigen unterkellerten Einfamilienwohnhaus mit traufständigem Dachgeschoss. Es handelt sich um eine Doppelhaushälfte links. Straßenseitig links grenzständig befindet sich eine Garage mit traufständigem Satteldach. Verbunden ist die Garage mit dem Wohnhaus durch einen in die Garage integrierten Durchgang zum Garten. Das Wohnhaus, Garage inkl. Durchgang sind in der Flurkarte dargestellt und augenscheinlich eingemessen.



Josef – Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

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

### Erschließungsbeiträge:

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

### Baulasten

Gem. erhaltener Auskunft existiert eine Baulast auf dem zu bewertenden Flurstück 839.

### **Baulastenverzeichnis der Stadt Dormagen Nr. 3.943**

Für die Grenzbebauung zwischen Flurstück 839 und 838 ist öffentlich-rechtlich die Verpflichtung vorhanden, dass die jeweiligen Doppelhäuser die Profilgleichheit für eine eingeschossige Bebauung bei 7,00 m Firsthöhe bestimmt ist.

Es wird auf den Originaltext der Bescheinigung verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

### Umweltinformationsgesetz:

Gem. erhaltener Auskunft ist für das zu bewertende Flurstück zum Wertermittlungsstichtag im Kataster keine aktuelle Eintragung über Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorhanden. Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

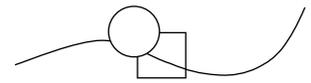
### Baurecht:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen weist das zu bewertende Flurstück als Wohnbaufläche (W) aus.

Das Planungsrecht für das zu bewertenden Flurstück wird beurteilt gem. dem Bebauungsplan Nr. 376 „Wohngebiet östlich der Hackhauser Straße“, Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB seit dem 30.08.1990.

Es gelten u.a. folgende Festsetzungen:

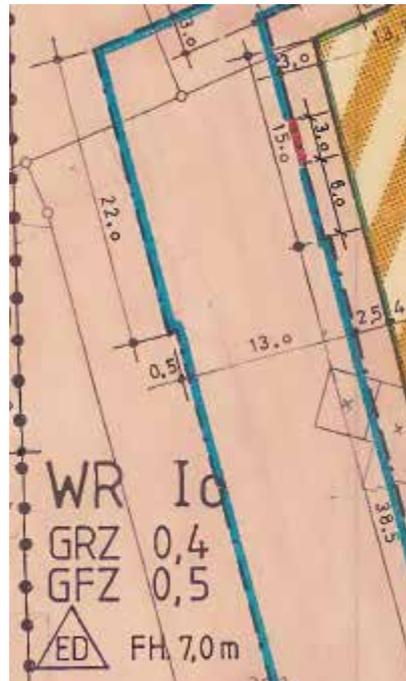
- Reines Wohngebiet, WR
- Max. 1 Vollgeschoss zulässig, I
- Offene Bauweise, o



Josef – Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

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

- Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,4
- Max. zulässige Geschossflächenzahl GFZ = 0,5
- Einzel- und Doppelhäuser , ED
- Firsthöhe FH max. 7 m
- Überbaubare Fläche 13 m tief



Auszug B-Plan Nr. 376

**Hinweis:** Der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan sind einsehbar unter dem Link

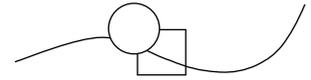
<https://www.o-sp.de/dormagen/karte>

#### Denkmalschutz:

Die auf dem zu bewertenden Flurstück 839 befindlichen Gebäude unterliegen nicht dem Denkmalschutz.

#### Wohnungsbindung:

Gem. Auskunft der Stadt Dormagen unterliegt das auf dem Flurstück 839 befindliche Wohnhaus nicht der Wohnungsbindung. Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.



Josef – Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

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

### Baugrundverhältnisse / Grundwasser

Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Der vor den Bewertungsflurstücken befindliche Kanaldeckel weist gem. Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Dormagen eine NN-Höhe auf von 44,52 m ü.NN. Die nächstgelegene Grundwassermessstelle, LGD.-Nr. 076308819, BAYER-DOR 21-043-09, weist einen höchsten gemessenen Grundwasserstand von 37,61 m ü.NN. auf. Dies ist eine Höhendifferenz von ca. 6,91 m.

### Nutzung zum Wertermittlungstichtag:

Das auf dem Flurstück 839 aufstehende Wohnhaus hat eine Wohneinheit (Einfamilienwohnhaus). Das Grundstück inkl. aufstehender Gebäude wird genutzt und bewohnt von dem Miteigentümer und seiner Partnerin.

### Sonstiges:

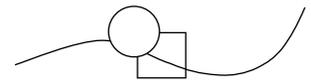
Weitere Hinweise auf besondere wertbeeinflussende Umstände (geplante Verkehrsverbesserung, Sanierungsgebiet, Nachbarbebauung, etc.) sind dem Gutachter zum Wertermittlungstichtag nicht bekannt.

## VI. Beschreibung Gebäude:

Nachfolgende bauordnungsrechtliche Grunddaten konnte der Gutachter recherchieren:

- 31.08.1995 Baugenehmigung AZ.: 266/95  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
- 08.02.1996 Nachtragsgenehmigung AZ.: 266/95  
Änderung des Garagendaches
- 20.02.1996 Bescheinigung Fertigstellung Rohbau
- 09.09.1996 Fertigstellungsbescheinigung

Die traufständig zur Erschließungsstraße stehende straßenseitig rechts grenzständige unterkellerte Doppelhaushälfte, mit einer Wohneinheit, hat ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoß. Im Dachgeschoß ist ein über eine Einschubtreppe erreichbarer Spitzboden vorhanden. Das Erdgeschoss krägt gartenseitig und giebelseitig tlw. über dem Kellergeschoß heraus (KG und EG nicht deckungsgleich). Straßen- und gartenseitig ist je eine Dachgaube vorhanden. Die zu bewertende Doppelhaushälfte ist mit dem rechten Nachbargebäude (Doppelhaushälfte rechts) zusammen errichtet worden und bilden architektonisch eine Einheit.



Josef - Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

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

**Hinweis:** Strassenseitig ist erkennbar, dass die Regenwasserentwässerung der strassenseitigen Dachfläche des Bewertungsobjektes, kaskadiert über ein Fallrohr im Bereich des Vordaches erfolgt. Über dieses Fallrohr wird auch ein Teil der rechten Nachbardachfläche entwässert. Zum einen ist eine kaskadierte Entwässerung gem. DIN nicht zulässig, zum anderen ist die gemeinsame Regenwasserentwässerung nicht per Baulast (öffentlich-rechtlich) oder per Grunddienstbarkeit (zivil-rechtlich) gesichert.

Die strassenseitig links grenzständig vorhandene, nicht unterkellerte, Garage inkl. Durchgang wurde zusammen mit dem Wohnhaus errichtet. Wohnhaus und Garage wurden gem. Fertigstellungsbescheinigung im Jahre 1996 erstellt.

Das Wohnhaus hat die Abmessungen, gem. Darstellung in den Baugenehmigungsplänen ca. 7,24 m straßenseitige Breite und ca. 12,24 m max. Gebäudetiefe. Die Garage ist ca. 3 m breit und ca. 6,99 m tief, der Durchgang hat die Abmessungen ca. 1,24 m Breite und ca. 3,12 m Tiefe.

Die Bruttogrundflächen im KG, EG, DG des Wohnhauses werden nachfolgend gem. den Grundrissen, Bestandteil der Baugenehmigung, zusammengestellt:

$$\begin{aligned} \text{KG} &= 10,865 \text{ m} * 7,24 \text{ m} \\ &\quad - 3,065 \text{ m} * 0,50 \text{ m} = \text{ca. } 77,13 \text{ qm} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{EG} &= 12,24 \text{ m} * 7,24 \text{ m} \\ &\quad - 3,065 \text{ m} * 0,50 \text{ m} \\ &\quad - 3,00 \text{ m} * 1,375 \text{ m} \\ &\quad + 2,025 \text{ m} * 0,625 \text{ m} = \text{ca. } 84,23 \text{ qm} \end{aligned}$$

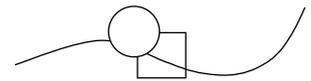
$$\begin{aligned} \text{DG} &= 12,24 \text{ m} * 7,24 \text{ m} \\ &\quad - 3,065 \text{ m} * 0,50 \text{ m} \\ &\quad - 3,00 \text{ m} * 1,375 \text{ m} = \text{ca. } 82,96 \text{ qm} \end{aligned}$$

---


$$\text{Summe KG, EG, DG} = \text{ca. } 244,32 \text{ qm}$$

Die BGF im KG, EG und DG beträgt gem. Sachwertrichtlinie gerundet ca. 244 qm.

Nachfolgend werden die Räume und Flächen des Wohnhauses gem. Berechnung der Wohn- und Nutzflächen vom 26.05.1995, Bestandteil der Baugenehmigung, dargestellt:



Josef – Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

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

Kellergeschoss	62,23 qm		Erdgeschoss	67,19 qm		Dachgeschoss	51,96 qm
Diele	4,03 qm		Windfang	5,14 qm		Flur	6,48 qm
AR	2,09 qm		Flur	8,53 qm		Bad	9,53 qm
Hobby	13,27 qm		WC	2,76 qm		Arbeiten	14,31 qm
Flur	2,28 qm		Küche	16,20 qm		Schlafen	21,64 qm
Tank	5,81 qm		Wohnen	34,56 qm			
Heizung	5,05 qm						
Waschen/Trocknen	29,70 qm						

Die Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss beträgt zusammen ca. 119,15 qm, gerundet ca. 119 qm und die Nutzfläche im Kellergeschoss beträgt 62,23 qm, gerundet ca. 62 qm.

**Hinweis:** Es wurde kein Aufmaß erstellt. In der Örtlichkeit sind gegenüber der Baugenehmigung geringfügige Abweichungen vorhanden, so dass die vorgenannte Wohnfläche in der Örtlichkeit abweicht. So ist in der Örtlichkeit im Erdgeschoss ein Abstellraum im Dielenbereich vorhanden, der in dem Baugenehmigungsgrundriss EG nicht dargestellt ist. Dies ist jedoch nicht weiter wertrelevant.

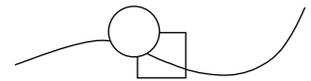
Die nachfolgende Baubeschreibung basiert auf den Informationen der Außen- und Innenbesichtigung im Ortstermin und den vorliegenden Unterlagen.

#### Gebäudeart

- unterkellerte Doppelhaushälfte mit einem Erdgeschoss und Dachgeschoss sowie Spitzboden
- eingeschossige Garage mit Satteldach inkl. Durchgang
- Baujahr 1996

#### Wohnhaus:

- Stahlbetonfundamente und -bodenplatte
- Decke über KG und DG offenbar Stahlbetondecke
- Decke über DG Holzbalkenlage, Bestandteil des Dachstuhls
- KG Außen- und Innenmauerwerk aus Kalksandstein
- EG aufwärts Außenmauerwerk mit Dämmung und Außen- und Innenputz
- innen Mauerwerk bzw. leichte Trennwandausführung
- Traufständiges Satteldach, zimmermannsmäßige Dachkonstruktion, Zwischensparrendämmung, Ziegeleindeckung, Sparrenköpfe sichtbar weiß gestrichen, Dachuntersichten weiß gestrichen, Zinkrinnen und -fallrohre, Ortgang mit Kunstschiefer bekleidet



Josef – Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

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

- Straßen- und gartenseitig Dachgaube mit flach geneigtem Dach und abgewalmten Seitenwänden, Ziegeleindeckung, Seiten und Front mit Kunstschiefer bekleidet
- Erker im Erdgeschoss mit abgewalmtem Dach, mit Kunstschiefer bekleidet
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- manuell bedienbare Rollläden
- tlw. elektrisch bedienbare Rollläden Treppenbereich DG und Wohn-Erkerbereich im EG
- Alufensterbänke außen
- Stahlzargen, furnierte Holzinrentürblätter, tlw. Glastürblätter
- KG - EG Stahlbetontreppenlauf mit Naturstein belegt  
Edelstahlhandlauf
- EG - DG Stahlbetontreppenlauf mit Naturstein belegt  
Edelstahlhandlauf
- DG - SP Einschubtreppe
- Ölzentralheizung
- Kunststofföltanks mit ges. 3.000 Liter Fassungsvermögen im KG
- Wärmeverteilung über Heizkörper
- offener Kamin im Wohnzimmer
- Zentrale Warmwasserbereitung
- Gashaushanschluss vorhanden
- Strom-, Wasser, Abwasserhausanschluss vorhanden
- TV Sat-Schüssel auf dem Dach

#### Spitzboden:

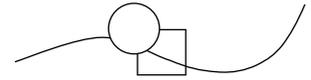
- sichtbare Sparren bzw. Zwischensparrendämmung mit Alukaschierung
- Mineralwolle im Holzbalkenbereich
- sichtbares KS-Mauerwerk im Giebelbereich

#### Dachgeschoss:

- Bad: Wanne, Dusche, WC, Waschbecken, Boden- und Wandfliesen
- Wände, Decken, Dachuntersichten tapeziert bzw. gestrichen
- Einbaustrahler in der Decke
- Teppichboden, Bodenfliesen

#### Erdgeschoss:

- G-WC: WC, Waschbecken, Vinylboden, Wandfliesen
- Küche



Josef – Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

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

- Wände, Deckenuntersichten tapeziert bzw. gestrichen
- Vinylboden

#### Kellergeschoss:

- Waschküche: Anschluss WM, Bodeneinlauf
- tlw. Wände und Decke verputzt und gestrichen
- tlw. sichtbares Mauerwerk, tlw. gestrichen, und sichtbare Stahlbetondecke
- Bodenfliesen, Öltank- und Heizungsraum Estrich

#### Garage und Durchgang

- Stahlbetonfundamente und -bodenplatte
- Mauerwerk aus Kalksandstein mit Außenputz
- von innen sichtbare zimmermannsmässige Satteldachkonstruktion,
- elektrisch betriebenes Garagentor
- rückwärtig Kunststofffenster
- Durchgang beidseitig Nebendurchgangstüren vorhanden

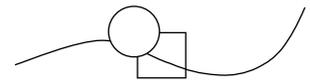
#### Gartenanlage / Grundstücksfläche:

- Garagenzufahrt und Fläche zum Durchgang straßenseitig gepflastert, Hauszuwegung plattiert, Podest (1 Stufe)
- Gartenseitig Terrasse plattiert, rückwärtige Grundstücksfreifläche mit Rasen belegt, rudimentäre seitlicher Randbepflanzung, tlw. zusätzliche Plattierung an der südlichen Grundstücksgrenze, Klettergerüst vorhanden

#### Standard der Baustoffe / baulicher Zustand:

- Wohnhaus und die Garage inkl. Durchgang machen einen gepflegten Eindruck
- Konstruktion und Materialien entsprechen durchweg dem Baujahr (Baujahresdekade)
- Ausstattung ist von mittlerer Qualität
- eine Aluaußenfensterbank im EG Erkerbereich außen fehlt

-----  
-----



Josef – Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

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

## 2.) BEWERTUNG:

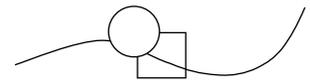
### I. Bodenwert

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:

<b>Gemeinde</b>	Dormagen
<b>Postleitzahl</b>	41540
<b>Ortsteil</b>	Hackhausen
<b>Bodenrichtwertnummer</b>	5257
<b>Bodenrichtwert</b>	<b><u>330 €/m<sup>2</sup></u></b> (Ein/zweigeschossig)
<b>Stichtag des Bodenrichtwertes</b>	<b><u>2025-01-01</u></b>
<b>Entwicklungszustand</b>	Baureifes Land
<b>Beitragszustand</b>	beitragsfrei
<b>Nutzungsart</b>	Wohnbaufläche
<b>Geschosszahl</b>	I-II
<b>Fläche</b>	450 m <sup>2</sup>
<b>GFZ-Berechnungsvorschrift</b>	sonstige
<b>Anwendungshinweise</b>	<a href="#">Örtliche Fachinformationen</a>

Es wird der Bodenrichtwert mit 330 €/qm und den o.g. Kriterien zu Grunde gelegt. Es sind die örtlichen Fachinformationen zu beachten. Der Bodenrichtwert (BRW) relativiert sich bezogen auf das zu bewertende Flurstück.



Josef – Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

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

### Flurstück 839

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

#### Flächengröße:

Das zu bewertende Grundstück hat 261 qm Flächeninhalt im Gegensatz zum Bodenrichtwertgrundstück welches 450 qm Fläche hat. Gem. der örtlichen Fachinformation ist basierend auf nachfolgender Tabelle ein gerundeter Faktor von 1,06 anzusetzen.

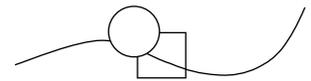
#### Abhängigkeiten des Bodenwertes von der Grundstücksgröße

Fläche des bewertendes Grundstück m <sup>2</sup>	Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks m <sup>2</sup>						
	200	250	300	350	400	450	500
200	1,00	1,03	1,06	1,07	1,08		
250	0,96	1,00	1,02	1,05	1,06	1,07	1,08
300	0,91	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07
350	0,87	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05
400		0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,03
450		0,86	0,91	0,95	0,98	1,00	1,02
500			0,89	0,92	0,96	0,98	1,00
550				0,91	0,94	0,96	0,98
600				0,88	0,91	0,94	0,97
650					0,89	0,92	0,95
700					0,87	0,91	0,93
750						0,89	0,91
800						0,87	0,90
850							0,88
900							0,86

**Quelle:** örtliche Fachinformation Gutachterausschuss Rhein-Kreis-Neuss

#### Ausrichtung:

Das Bodenrichtwertgrundstück hat eine reine Ost- / West-Ausrichtung. Das Bewertungsgrundstück hat ebenfalls eine West-Ausrichtung. Es wird gem. Fachliteratur Kleiber hier kein Abschlag angesetzt.



Josef – Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

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

### Bodenwertermittlung:

330 €/qm \* 1,06 = 350 €/qm \* 261 qm = **91.350 €**

**Das Flurstück 839 hat einen Bodenwert in Höhe von 91.350 €, somit gerundet 350 €/qm.**

## II. Bewertung der baulichen Anlagen

### Verfahrenswahl

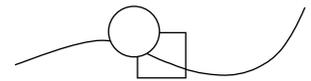
Es handelt sich bei dem auf dem **Flurstück 839** aufstehenden Bewertungsobjekt um ein Einfamilienwohnhaus mit Garage inkl. Durchgang. Solch ein Objekt wird auf dem freien Immobilienmarkt unter dem Aspekt der Drittverwertungsmöglichkeit, nicht unter Renditeaspekten betrachtet. Ein Käufer betrachtet das 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 839 in erster Linie in Anlehnung an den Sachwert ermittelt.

### Sachwert

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 Gebäude-



Josef – Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

Tel.: 02159 – 96 25 93

Fax: 02159 – 96 25 94

wert 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.

### Flurstück 839:

Für das Wohnhaus wird die Bruttogrundfläche von gerundet 244 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 2.01 Doppel- und Reihenendhäuser.

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.01	655	725	835	1 005	1 260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105

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

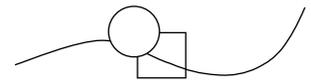
Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen, Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.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

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierete Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, 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, Schiebeteürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

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



Josef – Kohtes - 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 Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfälschungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage 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, Ölfarbanstrich, 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, Nachtspeicherung, Fußbodenheizung (vor ca. 1985)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Normalherstellungskosten	2010	Standardstufe					Wägungsanteil	Kostenanteil
		1	2	3	4	5		
<b>Wohnhaus</b>								
<b>Kostenkennwerte je BGF</b>	<b>Typ 2,01</b>	<b>615 €</b>	<b>685 €</b>	<b>785 €</b>	<b>945 €</b>	<b>1.180 €</b>		
Außenwände				1			23%	181 €
Dächer				1			15%	118 €
Außentüren und Fenster				0,8	0,2		11%	90 €
Innenwände und -türen			0,1	0,9			11%	85 €
Deckenkonstruktion und Treppen				0,7	0,3		11%	92 €
Fußböden				0,9	0,1		5%	40 €
Sanitär-einrichtungen				1			9%	71 €
Heizung				1			9%	71 €
Sonstige technische Ausstattungen				1			6%	47 €
<b>Summe:</b>							<b>100%</b>	<b>794 €</b>

Es werden Baukosten gem. vorgenannter Einstufung (vgl. Sachwertrichtlinie) mit 794 €/qm angesetzt.

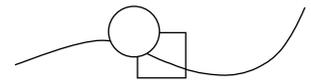
Die o.g. Baukosten basieren auf dem Jahr 2010 und müssen somit zum Wertermittlungsstichtag angepasst werden. Dies geschieht über den Baukostenindex. Die Indexreihe basierend auf 2015 = 100,00 sieht somit wie folgt aus:

$$794 \text{ €/qm} = 2010 = 89,30\% \text{ Baukostenindex}$$

$$2015 = 100,00\%$$

$$1.499 \text{ €/qm} = 2025 = 168,60\% \text{ Baukostenindex}$$

Das tatsächliche Baujahr wird mit 1996 angesetzt.



Josef – Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

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

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre, gem. ImmoWertV  
Gebäudealter = 29 Jahre (2025 - 1996 = 29 Jahre)  
Restnutzungsdauer = 51 Jahre (80 Jahre - 29 Jahre = 51 Jahre)

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

Die lineare Wertminderung wird errechnet basierend auf folgender Formel:

$$\begin{aligned} \text{Wertminderung} &= \text{Gebäudealter} / \text{Gebäudelebensdauer} * 100\% \\ \text{Wertminderung} &= 29 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} * 100\% \\ \text{Wertminderung} &= - 36,25 \% \end{aligned}$$

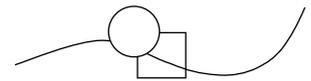
Gebäudewert sonstige Anlagen:

• Freifläche	vom Gebäudewert =	4 %
• Ver- und Entsorgungsanschlüsse pauschaliert	=	3.000 €
• Garage / Durchgang / Gauben / Markisen	=	20.000 €
		-----
	Summe =	23.000 €

#### Sachwertermittlung:

Gebäude:	BGF in qm:	244,00	1.499,00 €	365.756 €
<b>Baukosten:</b>				<b>365.756 €</b>
Wertermittlungsstichtag		2025		
Gebäudealter		29		
lineare Wertminderung		-36,25%		-132.587 €
<b>Gebäudewert:</b>				<b>233.169 €</b>
<b>Zeitwert sonstige Anlagen:</b>				
Außenanlagen			4%	9.327 €
sonstige Anlagen				23.000 €
<b>Summe Zeitwert sonstiger Anlagen:</b>				<b>32.327 €</b>
<b>vorläufiger Gebäudesachwert GBSW</b>				<b>265.496 €</b>
<b>Bodenwert:</b>				<b>91.350 €</b>
<b>Sachwert vorläufig:</b>				<b>356.846 €</b>

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



Josef – Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

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

**Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser**  
in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau  
in Euro / m<sup>2</sup>

Vorläufiger Sachwert in Euro	Bodenrichtwertniveau in Euro / m <sup>2</sup>						
	200	350	400	450	500	600	700
175.000	1,60	1,66	1,73				
200.000	1,50	1,55	1,63	1,68			
225.000	1,41	1,46	1,53	1,58	1,68		
250.000	1,33	1,38	1,44	1,49	1,58		
275.000	1,26	1,31	1,37	1,41	1,50		
300.000	1,20	1,24	1,30	1,34	1,43	1,50	
325.000	1,14	1,18	1,24	1,28	1,36	1,43	
350.000	1,10	1,14	1,19	1,23	1,33	1,37	
375.000	1,06	1,10	1,15	1,18	1,26	1,32	1,39
400.000	1,03	1,06	1,11	1,15	1,22	1,28	1,34
450.000		1,01	1,06	1,09	1,16	1,22	1,28
500.000		0,99	1,03	1,07	1,13	1,19	1,25
550.000			1,03	1,07	1,13	1,19	1,25
600.000				1,07	1,13	1,19	1,25
650.000					1,13	1,19	1,25
700.000					1,13	1,19	1,25

Zwischen den Tabellenwerten kann interpoliert werden

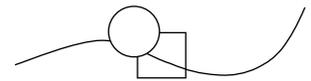
**Quelle:** GMB Rhein-Kreis-Neuss, S. 53

Die o.g. Werte werden bzgl. des vorläufigen Sachwertes von gerundet 357.000 € interpoliert:

vorläufiger Sachwert	BRW	BRW	BRW
	200 €/qm	330 €/qm	350 €/qm
350.000 €	1,10		1,14
<b>357.000 €</b>	<b>1,09</b>	<b>1,12</b>	<b>1,13</b>
375.000 €	1,06		1,10

Es wird der Sachwertfaktor von 1,12 angesetzt. Der Sachwert beträgt:

$$356.846 \text{ €} * 1,12 = \underline{\underline{399.668 \text{ €}}}$$



Josef – Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

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

### III. Sonstiges

Es werden für das Flurstück 839 nachfolgend weitere sonstige Punkte werttechnisch berücksichtigt:

#### Baulast:

Es ist werttechnisch die auf dem Bewertungsflurstück lastende Baulast zu berücksichtigen. Es handelt sich gem. Baulastenverzeichnis der Stadt Dormagen Nr. 3.943 um eine verpflichtende Profilvergleichheit einer Grenzbebauung mit Doppelhaushälften mit entsprechender Firsthöhenbeschränkung auf 7 m (gem. Bebauungsplan). Letztendlich ist diese Baulast eine öffentlich-rechtliche Sicherung der planungsrechtlichen Belange des Bebauungsplanes (Firsthöhenbeschränkung 7 m) und bauordnungsrechtlichen Belange gem. LBO NRW (Abstandsflächen). Da dieses Bewertungsgrundstück mit einer Breite von ca. 11,50 m nicht für eine freistehende Einfamilienhausbebauung geeignet ist (max. Hausbreite ca. 5,50 m) kommt immer nur eine Doppelhaushälfte planungstechnisch in Betracht. Hier ist bei zwei Doppelhaushälften auch planungstechnisch eine Profilvergleichheit an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sinnvoll. Der Gutachter setzt somit den Wert der Baulast mit 0 € an.

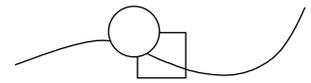
#### Regenwasserentwässerung:

Strassenseitig wird das Regenwasser tlw. gemeinsam über ein Regenfallrohr abgeleitet. Der Gutachter setzt für diese Situation eine sachverständig geschätzte Wertminderung in Höhe von - 2.500 € an.

### IV. Zusammenstellung

#### Flurstück 839:

Bodenwert	=	91.350 €
Sachwert	=	399.668 €
Baulast Nr. 3.943	=	0 €
Regenwasserentwässerung	= -	2.500 €



Josef – Kohtes - Str. 18  
40670 Meerbusch

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

## V. Verkehrswert

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

für **das Grundstück**  
in **41540 Dormagen, Haus-Arff-Weg 7**

aufstehend mit einer Doppelhaushälfte (links) und einer Garage

Grundbuch: Amtsgericht Neuss  
Grundbuch Hackenbroich, Blatt 535A, **Lfd. Nr. 1**

Kataster: Gemarkung Hackenbroich, Flur 5, Flurstück 839,  
Größe 261 qm

Sachwert	=	399.668 €
Baulast Nr. 3.943	=	0 €
Regenwasserentwässerung	= -	2.500 €
Summe	=	397.168 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>=</b>	<b>397.000 €</b>

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

Meerbusch, den 23.06.2025

\_\_\_\_\_  
(Jens Rökendt)