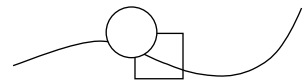


I N T E R N E T V E R S I O N

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

Jens Rökendt

Dipl.-Ing. Architekt



Aktenzeichen des Amtsgericht 032 K 006/23

Gutachten G-10-24 45 Seiten zzgl. 09 Anlagen

7 Ausfertigungen Papier AG Neuss
1 Ausfertigung digital Gutachter

Josef - Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

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

zur **Verkehrswertermittlung** gem. § 194 BauGB
zum **Wertermittlungstichtag 14.05.2024**

für **das mit einem Mehrfamilienwohnhaus inkl. Garagen
bebaute Grundstück**

in **40670 Meerbusch, Strümp**
postalisch Brauersweg 1,3

Grundbuch: Amtsgericht Neuss, Grundbuch Strümp, Blatt 812
Lfd. Nr. 1

Kataster: Gemarkung Strümp, Flur 13, Flurstück 26,
Größe 1.480 qm



Hofansicht

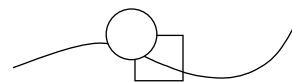
Brauersweg 1



Hofansicht

Brauersweg 3

Verkehrswert = 1.304.000 €



INHALTSVERZEICHNIS:

Vorbemerkungen zur Wertermittlung

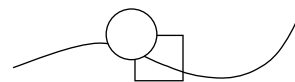
I.	Rechtliche Grundlagen / Literatur	Seite 03
II.	Objektspezifische Grundlagen	Seite 04
III.	Bewertungstechnische Grundlagen inkl. Hinweis	Seite 07

1.) ALLGEMEINE ANGABEN

I.	Auftraggeber.....	Seite 09
II.	Aufgabenstellung	Seite 09
III.	Grundbuchausweisung und Nutzungsart.....	Seite 10
IV.	Beschreibung Grundstück	Seite 11
V.	Beschreibung Gebäude	Seite 14

2.) BEWERTUNG

I.	Ortstermin	Seite 35
II.	Bewertungsgrundlagen	Seite 36
	Erschließungsbeiträge	
	Baulasten	
	Umweltinformationsgesetz	
	Baurecht	
	Wohnungsbindung	
	Energieausweis	
III.	Bodenwert	Seite 37
IV.	Bewertung der baulichen Anlagen	Seite 39
	1. Ertragswert	Seite 39
	2. Sonstiges	Seite 43
V.	Zusammenstellung	Seite 44
VI.	Verkehrswert	Seite 44

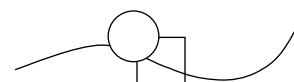


VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

I. Rechtliche Grundlagen / Literatur:

Angegebene Gesetzestexte und Fachliteratur in der jeweils aktuellen, gültigen Fassung.

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV inkl. 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 Sachverständigen lagen folgende objektspezifische Unterlagen vor:

- Grundbuchauszug 812 vom 13.03.2024 18 Seiten
- Fotodokumentation vom 14.05.2024 17 Seiten **Anlage 01**

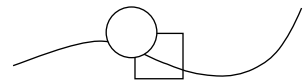
Anmerkung: Um die Privatsphäre der Mieter zu schützen, wurden gem. Mieterwunsch von den Wohnungen keine Bilder gemacht.

- Flurkarte M 1:500 vom 19.03.2024 01 Seite **Anlage 02**
- Auskunft - Erschließungskosten vom 10.04.2024 02 Seiten **Anlage 03**
- Auskunft - Baulasten vom 17.04.2024 01 Seite **Anlage 04**
- Auskunft - Altlasten vom 11.04.2024 02 Seiten **Anlage 05**
- Auskunft - Kanalkataster vom 10.04.2024 01 Seite **Anlage 06**
- Auskunft - Wohnungsbindung vom 29.04.2024 03 Seiten **Anlage 07**
- Auskunft - Grundwasserstand vom 04.06.2024
- Auskunft - Baurecht vom 04.06.2024

- Auskunft - Kanzlei ----- vom 20.05.2020
Gutachten Dipl.-Ing. ----- vom 23.09.2013
* Marktwertermittlung Stichtag 20.09.2013 21 Seiten
Gutachten Dipl.-Kfm. ----- vom 07.06.2019
* Verkehrswertermittlung Stichtag 05.05.2013 49 Seiten

- Auskunft - Zwangsverwaltung vom 10.04.2024 **Anlage 08**
* Bericht vom 07.02.2024 02 Seiten
* Mieterliste vom 10.04.2024 01 Seite
* Auszüge Mietverträge 159 Seiten

- Auskunft - Bauakteneinsicht vom 04.04.2024 127 Seiten **Anlage 09**
Auszug aus der Baugenehmigung
vom 12.06.1970 AZ.: 3079-80/69
Mehrfamilienwohnhaus mit Garagen
 - Baubeschreibung
 - Kubatur-Berechnung
 - Wohnflächenberechnung
 - Lageplanausschnitt
 - Grundriss KG, EG/1.OG/2.OG, DG
 - Schnitt
 - Ansichten



Inkl. Kanalkonzession im Trennsystem

- Lageplan
- Grundriss KG, EG/1.OG/2.OG, DG
- Ansicht / Systemschnitt

Inkl. Antrag/Genehmigung Ölfeuerungsanlage und Öltank 25/30 cbm

- Baubeschreibung
- Lageplan
- Erläuterungsbericht / Grundriss KG, Schnitt

Inkl. Nachtragsgenehmigung

vom 05.11.1974

Änderung Kellergeschoß und Ausbau Dachgeschoß

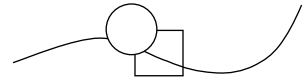
- Nachtragsgenehmigung
- Schreiben Bauordnungsamt vom 18.12.1973
- Schreiben Bauordnungsamt vom 29.01.1973
- Nachtrag Wohnflächenberechnung vom 26.01.1973
- Lageplan
- Schnitt
- Grundriss KG
- Grundriss DG

Auszug aus der Baugenehmigung

vom 15.04.2019 AZ.: BG-0583/2018

Umbau Dachgeschosswohnungen mit Nutzungsänderung von Speicher zu Wohnen, aktualisierten Plänen zum Bestand mit 2. Rettungsweg aus Spitzbodenebene

- Baugenehmigung inkl. besondere Auflagen
- Statistikbogen
- Lageplan inkl. Berechnungen GRZ, GFZ, Abstandsflächen
- Anschreiben Architekt vom 02.11.2018
- Bauantragsformular
- Baubeschreibung
- Berechnung umbauter Raum
- Systemschnitt
- Flurkarten
- Wohnflächenberechnung
- Grundriss KG, EG, 1.OG, 2.OG, DG, SP
- Schnitt, Ansichten

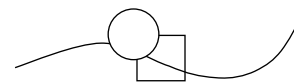


Auszug aus der Bauakte

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 15.06.2021

- Bauakte Deckblatt
- Wohnflächenberechnung inkl. Nutzflächen vom 25.05.2021
- Lageplan
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 15.06.2021
- Katasterauszug
- Lageplan
- Lageplan Stellplatznummerierung
- Grundriss KG, EG, 1.OG, 2.OG, DG, SP
- Schnitt
- Ansichten

digitale Version AG Neuss



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.

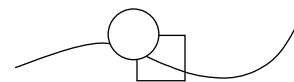
Soweit Erhebungen und untergeordnete Tätigkeiten durch Hilfskräfte des Sachverständigen ausgeführt wurden, hat der Sachverständige diese Tätigkeiten auf Richtigkeit, Plausibilität überprüft, nötigenfalls ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

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.

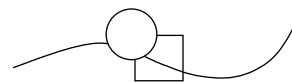
Die Anlagen dieses Gutachtens dienen ausschließlich der in diesem Gutachten durchgeführten Verkehrswertermittlung. Eine Vervielfältigung – auch auszugsweise – ist auf Grund von Urheberrechten NICHT gestattet. Dies gilt für die Anlagen und das Gutachten.

Zubehör im Sinne der §§ 97,98 BGB wurde nicht vorgefunden.

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.

Achtung: Der Gutachter hat im Jahre 2020 mit AZ. G-05-20 mit Wertermittlungsstichtag 03.06.2020 ein Gutachten über die Liegenschaft Brauersweg 1, 3 erstellt. Es werden in diesem Gutachten G-10-24 auch tlw. Informationen aus dem Gutachten G-05-20 verwendet.



1.) ALLGEMEINE ANGABEN:

I. Auftraggeber:

Amtsgericht Neuss, Breite Straße 48, 41460 Neuss
Die Beauftragung erfolgte mit Schreiben vom 11.03.2024.

II. Aufgabenstellung:

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, den Verkehrswert festzustellen

für **das mit einem Mehrfamilienwohnhaus inkl. Garagen
bebaute Grundstück**

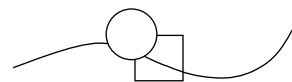
in **40670 Meerbusch, Strümp**
postalisch Brauersweg 1,3

Grundbuch: Amtsgericht Neuss, Grundbuch Strümp, Blatt 812
Lfd. Nr. 1

Kataster: Gemarkung Strümp, Flur 13, Flurstück 26,
Größe 1.480 qm

zum Bewertungsstichtag 14.05.2024
zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für o.g. Zweck gestattet. Das Gutachten darf **NICHT** als Exposee für einen freihändigen Verkauf von z.B. Eigentümer, Makler, Erwerber o.ä. verwendet werden. Eine Zuwiderhandlung wird mit einer kostenpflichtigen Abmahnung geahndet. Wir haften nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz, und auch nur dem Auftraggeber gegenüber.



III. Grundbuchausweisung und Nutzungsart:

Gem. Grundbuchauszug sind folgende Infos ersichtlich:

Amtsgericht: Neuss, Grundbuch von: Strümp, Blatt: -812-

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.: 1 Gemarkung: Strümp, Flur 13, Flurstück 26, Größe 1.480 qm
Wirtschaftsart + Lage: Gebäude- und Freifläche, Brauersweg 1,3

Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd. Nr.: 4 Eigentümerin des Grundstücks unter o.g. Lfd. Nr. 1
gem. Bestandsverzeichnis ist

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr.: 8 zu Lasten Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Die Wiederversteigerung ist angeordnet.

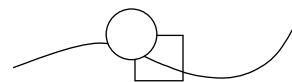
Lfd. Nr.: 9 zu Lasten Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Auflösend bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung
Bewilligungen vom 07.09.2023 UVZ.Nr. 1875/2023
und vom 21.09.20123 UVZ.Nr. 1985/2023

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

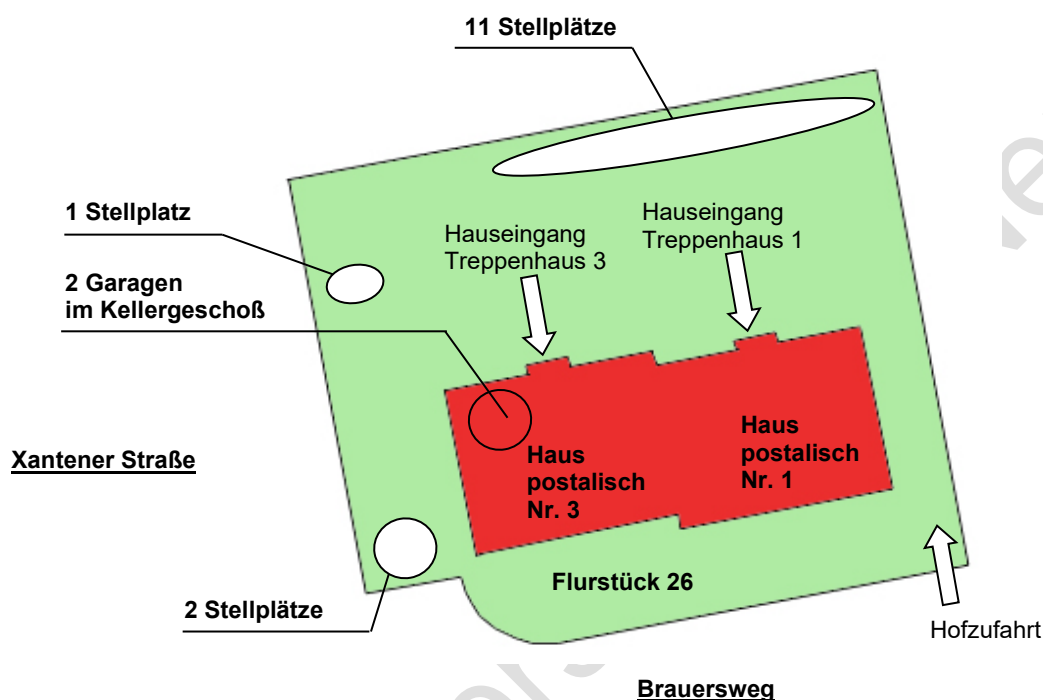
- Es sind Grundpfandrechte eingetragen.

Anmerkung: Die Grundbuchdaten finden nur in Bezug auf die Bestandsdaten
Verwendung. Ggfls. Eintragungen in der Abt. II und III bleiben gem.
Aufgabenstellung bei dieser Verkehrswertermittlung in diesem Gutachten
zum Wertermittlungstichtag unberücksichtigt!



IV. Beschreibung Grundstück:

Das zu bewertende Grundstück, bestehend aus einem Flurstück 26. Es liegt in NRW, Stadt Meerbusch, Stadtteil Strümp, postalisch Brauersweg 1,3.



Übersichtsskizze ohne Maßstab -eingenordet-

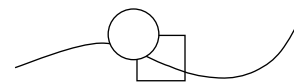
MAKROLAGE:

Die nachfolgende Beschreibung zu Meerbusch und Strümp wurde dem Internet-Angebot der Stadt, ihren weiterführenden Links und dem Internetportal Wikipedia entnommen.

Stadt Meerbusch:

Meerbusch, zum Rhein-Kreis-Neuss gehörend, besteht aus den Stadtteilen Buderich, Osterath, Lank-Latum, Ossum-Bösinghoven, Strümp, Langst-Kierst, Nierst und Ilverich. Angrenzende Nachbargemeinden (im Uhrzeigersinn, beginnend im Westen) sind Willich, Krefeld, Duisburg, Düsseldorf, Neuss und Kaarst.

Es sind mehrere Gewerbegebiete vorhanden, z.B.:



Osterath: - „Büropark Mollsfeld“ und Büropark „Mollsfeld Nord“
- Gewerbegebiet „Breite Straße“ und „Rudolf-Diesel-Straße“
Strümp: - Gewerbegebiet „Fritz-Wendt-Straße“ u. „Im Bundenrott“
Lank: - Gewerbegebiet „In der Loh“

Meerbusch ist an drei Autobahnen angeschlossen:

A 52 (Roermond-Essen) mit den Anschlussstellen Büderich (14)
und Kaarst Nord / Osterath (12)
A 57 (Nimwegen-Köln) mit der Anschlussstelle Boverth (16),
früher Meerbusch
A 44 (Lüttich-Kassel) mit den Anschlussstellen Lank-Latum (28)
sowie Osterath (26)

Die Autobahnen 44 und 57 kreuzen sich im Stadtgebiet und bilden das nach der Stadt benannte Autobahnkreuz Meerbusch.

Die Deutsche Bahn hält am Bahnhof Osterath mit den Linien des Regionalexpress RE 7 (Krefeld – Meerbusch/Osterath – Neuss – Köln) und RE 10 (Kleve – Krefeld – Meerbusch/Osterath – Düsseldorf).

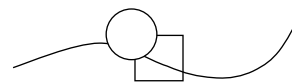
Meerbusch ist außerdem durch den in der Nähe liegenden Flughafen Düsseldorf gut an das Luftfahrtnetz angeschlossen.

Die Rheinbahn betreibt den öffentlichen Personennahverkehr in Meerbusch. Das Unternehmen gehört dem Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (VRR) an. Die Stadtbahn-Linien U 70, U 74 und U 76 (Düsseldorf – Krefeld) führen über Haltestellen in Büderich und Osterath auf der Strecke der ehemaligen K-Bahn. Darüber hinaus werden etliche Busverbindungen unterhalten.

An der östlichen Stadtgrenze Meerbuschs in Langst existiert eine temporäre Fährverbindung zum rechtsrheinischen Kaiserswerth.

Ortsteil Strümp:

Der Ortsteil Strümp hat eine gute Infrastruktur. Die Autobahnen A 57 und A 44 sind schnell erreichbar (Kreuz Strümp). Die unmittelbar angrenzenden Nachbarstädte Düsseldorf, Krefeld, Kaarst und Neuss sind in wenigen Autominuten erreichbar. Insbesondere der Flughafen Düsseldorf und die Messe sind über die Flughafenbrücke innerhalb von 15 Minuten mit dem PKW zu erreichen. Die öffentlichen Nahverkehrsverbindungen bestehen aus Busverbindungen der einzelnen Ortsteile und Nachbarstädte. Die Straßenbahnverbindung Krefeld-Düsseldorf ist als gut zu bezeichnen. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind ausreichend in



Strümp vorhanden. Handel- und Dienstleistungsbetriebe, z.B. für die Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sind ebenfalls ausreichend vorhanden.

MIKROLAGE

Das zu bewertende Flurstück 26 liegt im Zentrum von Strümp in einem reinen Wohngebiet. Das Flurstück 26 wird von der öffentlichen Straße „Brauersweg“ erschlossen und befindet sich an der „Xantener Straße“.

Brauersweg:

Diese Anliegerstraße ist im Bereich des zu bewertenden Flurstücks als Sackgasse ausgebildet. Sie ist eine asphaltierte 2-spurige Wohnanliegerstraße, die mit beidseitigen plattierten Gehwegen ausgestattet ist. Kanalisation (Trennsystem) und Straßenbeleuchtung sind vorhanden. Die Medien Gas, Wasser, Strom, Telefon sind in der Anliegerstraße vorhanden.

Xantener Straße:

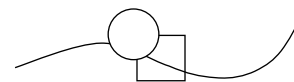
Die Xantener Straße ist eine übergeordnete zweispurige Hauptortsdurchgangsstraße mit Radweg, Grünstreifen und Baumbepflanzungen.

Flurstück 26:

Das vieleckig geschnittene Grundstück, bestehend aus einem Flurstück, hat 1.480 qm Flächeninhalt. Das Grundstück hat eine West-Ost-Länge von i.M. ca. 42,50 m, eine Nord-Süd-Länge von i.M. ca. 36 m und hat bedingt durch die Lage an der Erschließungsstraße „Brauersweg“ eine Nordausrichtung. Das Grundstück fällt von Süden nach Norden um ca. 2,00 m ab. Gewerbliche Immissionen waren im Ortstermin nicht erkennbar. Es ist innerstädtischer Lärm vorhanden (u.a. wg. der unmittelbaren Nähe zur Xantener Straße) und das Grundstück befindet sich im erweiterten Abflugbereich des Düsseldorfer Flughafens.

Bebauung:

Das Grundstück ist erschöpfend mit einem Mehrfamilienwohnhaus, bestehend aus zwei Gebäudebereichen bebaut (postalisch Haus Nr. 1 und Nr. 3). In der Örtlichkeit sind insgesamt 18 Wohnungen vorhanden (je Haus 9 Wohnungen). Jeder Gebäudebereich hat einen Hauseingang mit eigenem Treppenhaus. Die Gebäudebereiche sind als Zweispänner ausgebildet (EG, 1./2.OG und DG je 2 Wohnungen, im Kellergeschoß je ein Appartement). Im rückwärtigen hofseitigen Kellerbereich des Hauses Nr. 3 befinden sich zwei Garagen, welche vom Innenhof aus anfahrbar sind (beachte Gelände-



absenkung). Es können keine weiteren Grundstücke zwecks Bebauung abgetrennt werden. Das aufstehende Gebäude ist gem. Darstellung in der Flurkarte augenscheinlich innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet und eingemessen worden.

Auf dem Grundstück befinden sich hofseitig an der nördlichen Grundstücksgrenze 11 Pkw-Stellplätze, im westlichen Grundstücksbereich hofseitig 1 weiterer Pkw-Stellplatz und straßenseitig vom Brauerweg im Sackgassenbereich anfahrbar 2 Pkw-Stellplätze. Somit sind augenscheinlich 16 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden (14 im Freien und 2 in den Garagen).

Bodenverhältnisse:

Die Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Der höchste gemessene Grundwasserstand liegt bei ca. +31,86 m ü.NN. (gemessen 1995, LGD-Nummer 080302464) mit einer Schwankungsbreite von ca. +/- 0,75 m. Der nächstgelegene Kanaldeckel vor dem Gebäude im Erschließungsbereich hat eine NN-Höhe von ca. +35,53 m ü.NN. Dies ist eine Höhendifferenz von ca. 3,67 m, mit einer Schwankungsbreite von ca. +/- 0,75 m.

Sonstiges:

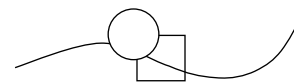
Sonstige Hinweise auf den Wert besonders beeinflussende Umstände (geplante Verkehrsverbesserung, Sanierungsgebiet, Nachbarbebauung, etc.) sind dem Gutachter zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

V. Beschreibung Gebäude:

Folgende Genehmigungen und Unterlagen konnten in der Bauakte recherchiert werden:

12.06.1970 Baugenehmigung AZ.: 3079-80/69
Mehrfamilienwohnhaus mit Garagen
inkl. Kanalkonzession im Trennsystem
inkl. Antrag/Genehmigung Ölfeuerungsanlage
und Öltank 25/30 cbm

05.11.1974 Nachtragsgenehmigung
Änderung Kellergeschoß und Ausbau Dachgeschoß



Hinweis: Die in den Grundrissen der Baugenehmigung vom 12.06.1970 AZ.: 3079-80/69 dargestellten Loggien sind im Erd- und jeweiligen Obergeschoss in der Örtlichkeit Balkone, d.h. die Außenwand ist nicht im Loggiabereich eingerückt, sondern gerade durchgezogen. Hier weicht die Örtlichkeit von der Baugenehmigung ab.

15.04.2019 Baugenehmigung AZ.: BG-0583/2018
Umbau Dachgeschosswohnungen
mit Nutzungsänderung von Speicher zu Wohnen,
aktualisierten Plänen zum Bestand mit 2. Rettungsweg
aus Spitzbodenebene

15.06.2021 Abgeschlossenheitsbescheinigung
für 18 Wohnungen (Nr. 1-18) und 2 Garagen (Nr. 19 und 20)

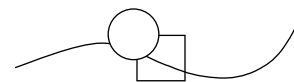
Gebäude = Grunddaten:

Das auf dem Flurstück 26 befindliche freistehende Mehrfamilienwohnhaus besteht aus einem KG, EG, 1.OG, 2.OG und Dachgeschoß inkl. Spitzboden. Das Mehrfamilienwohnhaus ist in zwei Gebäudebereiche (postalisch Nr. 1 und 3) getrennt mit jeweils einem Treppenhaus. Im Kellergeschoß sind die beiden Gebäudebereiche miteinander verbunden.

In der Örtlichkeit befinden sich im Haus postalisch Nr. 1 insgesamt 9 Wohnungen (1 * im KG und je 2 WE's in den Geschossen EG, 1.OG, 2.OG, DG). Im Kellergeschoss befinden sich des Weiteren Mieterkellerabstellräume, Fahrradabstellraum und Heizungs- bzw. Technikräume.

Im Haus postalisch Nr. 3 befinden sich in der Örtlichkeit ebenfalls insgesamt 9 Wohnungen (1 * im KG und je 2 WE's in den Geschossen EG, 1.OG, 2.OG, DG inkl. Spitzboden) und zusätzlich 2 Garagen im Kellergeschoss von der Hofseite anfahrbar. Ebenfalls im Kellergeschoss sind Mieterkellerabstellräume und ein Trockenraum vorhanden.

Hinweis: Gem. Baugenehmigung AZ.: 3079-80/69 vom 12.06.1970 sind insgesamt 12 Wohnungen (2 * 6 WE's im EG, 1.OG und 2.OG) genehmigt. Mit der Nachtragsgenehmigung 05.11.1974 wurden im Dachgeschoss 4 Wohnungen (je 2 WE's in Haus Nr. 1 und 3) beantragt, genehmigt und in der Örtlichkeit umgesetzt. Somit sind 16 Wohnungen legalisiert. In dieser Nachtragsgenehmigung sind die beiden jetzt in der Örtlichkeit vorhandenen Kellerwohnungen (je 1 WE in Haus Nr. 1 und 3) gestrichen und nicht genehmigt. Es ist ein Rückbau dieser örtlich vorhandenen Kellergeschosswohnungen (Appartements) in insgesamt 4 Garagen gefordert. Dieser Rückbau wurde jedoch bis dato nicht umgesetzt. D.h. die beiden in der Örtlichkeit vorhandenen Kellergeschosswohnungen sind nicht genehmigt.

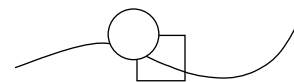


Achtung: Der Spitzboden im Haus Nr. 3 ist ausgebaut und über eine wohnungsinterne Treppe seitens der Dachgeschosswohnung rechts erreichbar und dieser Wohnung zugeschlagen. Es fehlt für diesen Spitzboden der 2. Rettungsweg. Die örtlich vorhandene Nutzung dieses Spitzbodens in Haus Nr. 3 ist bauordnungsrechtlich nicht legalisiert. Es besteht Gefahr für Leib und Leben.

Hinweis: Es existiert eine Baugenehmigung AZ.: BG-0583/2018 vom 15.04.2019 (bis dato in der Örtlichkeit nicht umgesetzt) mit dem Antragsgegenstand: „Umbau Dachgeschosswohnungen mit Nutzungsänderung von Speicher zu Wohnen, aktualisierten Plänen zum Bestand mit 2. Rettungsweg aus Spitzbodenebene“. D.h. die Baugenehmigung umfasst als Antragsgegenstand die Dachgeschosswohnungen inkl. dem zum Ausbau vorgesehenen Spitzboden. In dieser Baugenehmigung sind im Kellergeschossgrundriss zwei Kellergeschosswohnungen in dem Bereich der örtlich vorhandenen Kellergeschosswohnungen dargestellt. Zu beachten ist, dass diese Kellergeschosswohnungen nicht von dem Antragsgegenstand der Baugenehmigung AZ.: BG-0583/2018 vom 15.04.2019 umfasst sind. Des Weiteren ist zu beachten, dass der Gutachter im Jahre 2020 festgestellt hat, dass mindestens die Darstellung des Grundriss Kellergeschosswohnung Haus Nr. 1 mit der Örtlichkeit grundsätzlich nicht übereinstimmt. Diese Tatsache widerspricht dem Schreiben des entwurfsverfassenden Architekten der Bauantrages (Baugenehmigung AZ.: BG-0583/2018 vom 15.04.2019) vom 02.11.2018. In diesem Schreiben wird ausgeführt, dass die dem Bauantrag zu Grunde liegenden Pläne auf Aufmaßen der Grundrisse basieren (der Örtlichkeit entsprechen) und dem genehmigten Zustand entsprechen. Diese Aussage ist bezogen min. auf die Kellergeschosswohnung Haus Nr. 1 falsch.

Der Gutachter kann bzgl. der Grundrissaufteilung Kellergeschosswohnung Haus Nr. 3 und der Übereinstimmung mit der Darstellung der Kellergeschosswohnung in den Planunterlagen der Baugenehmigung AZ.: BG-0583/2018 vom 15.04.2019 keine Aussage treffen, da der Gutachter die Kellergeschosswohnung in Haus Nr. 3 weder im Jahre 2020 noch zum Ortstermin 14.05.2024 von innen besichtigen konnte.

Hinweis: Die Baugenehmigung AZ.: BG-0583/2018 vom 15.04.2019 ist in der Örtlichkeit bis zum Wertermittlungsstichtag nicht umgesetzt und erloschen. Es ist keine Fertigstellungsbescheinigung vorhanden. Die in der Baugenehmigung AZ.: BG-0583/2018 vom 15.04.2019 unter besondere Auflagen Punkt 1 mit gesetzter Frist zum 31.07.2019 geforderte Einreichung des Standsicherheitsnachweises, Schallschutznachweis und Wärmeschutznachweis ist nicht erfolgt. Diese geforderten Unterlagen liegen dem Bauamt nicht vor.



Hinweis: Es ist in der Baugenehmigung AZ.: BG-0583/2018 vom 15.04.2019 unter besondere Auflagen Punkt 7 gefordert ein Nachweis von 20 notwendigen Stellplätzen auf dem Grundstück. Ein Stellplatznachweis ist nicht geführt worden. Im Hinblick auf örtlich vorhandene Wohnungsanzahl und den Antragsgegenstand ist die Zahl von 20 Stellplätzen seitens des Gutachters nicht nachvollziehbar.

Hinweis: Zu beachten ist, dass die mit vorgenannter Baugenehmigung beantragten Arbeitszimmer im Spitzboden Haus 1 und 3 nicht der LBO NRW § 46, Pkt. (1) und (2) entsprechen.

Zitatanfang:

(1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 kann eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m gestattet werden. Für Aufenthaltsräume im Dachraum und im Kellergeschoss, im Übrigen für einzelne Aufenthaltsräume und Teile von Aufenthaltsräumen genügt eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m. Aufenthaltsräume unter einer Dachschräge müssen eine lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche haben. Raunteile mit einer lichten Höhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht.

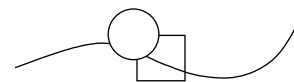
(2) Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens ein Achtel der Netto-Grundfläche des Raumes einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.

Zitatende

Hinweis: Für die örtlich vorhandene Loggiaüberdachung in Haus Nr. 3 Dachgeschoss ist ebenfalls keine Baugenehmigung vorhanden.

Hinweis: Es ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 15.06.2021 für 18 Wohnungen (Nr. 1-18) und 2 Garagen (Nr. 19 und 20) vorhanden. **Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung sagt NICHTS über die bauordnungsrechtliche Legalität des Gebäudes und / oder der Einheiten aus. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung stellt, losgelöst vom Bauordnungsrecht, lediglich die Abgeschlossenheit einer Einheit dar!! Die bauordnungsrechtliche Legalität eines Gebäudes bzw. Einheit wird ausschließlich durch eine Baugenehmigung und deren Umsetzung (Fertigstellungsbescheinigung) dokumentiert und nachgewiesen. Die vorhandene Abgeschlossenheitsbescheinigung entspricht nicht dem genehmigten Stand der Liegenschaft. Diese Abgeschlossenheitsbescheinigung kann / darf nicht für eine etwaige Teilungserklärung benutzt werden.**

Hinweis: Der Gutachter legt in diesem Gutachten zu Grunde, dass insgesamt 16 Wohnungen im EG, 1.OG, 2.OG und DG (OHNE Spitzboden) im Haus Nr. 1 und Nr. 3 genehmigt sind (Baugenehmigung AZ.: 3079-80/69 vom 12.06.1970 inkl. Nachtragsgenehmigung 05.11.1974). Des Weiteren werden die Baugenehmigung



vom 12.06.1970 inkl. Nachtragsgenehmigung vom 05.11.1974 für die Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegt.

Hinweis: Die Nutzung im Spitzboden Haus Nr. 3 und die Nutzung der beiden Wohnungen im Kellergeschoss Haus Nr. 1 und Nr. 3 ist nicht genehmigt und somit illegal. Der Gutachter weist auf die entsprechenden eindringlich Gefahren hin!!

Bruttogrundflächen:

Die Bruttogrundflächen, in Anlehnung an die SWRL wurden der cbm-Berechnung vom 01.07.1969, Bestandteil der Baugenehmigung AZ.: 3079-80/69 vom 12.06.1970 entnommen und zusammengestellt.

KG, EG, 1.OG, 2.OG, DG = $(30 * 12 + 2,90 * 0,5 * 2) * 5 = 1.814,50$ qm
Es sind gerundet ca. 1.815 qm Bruttogrundfläche vorhanden. Es fand kein Aufmaß statt. In der Örtlichkeit können Abweichungen auftreten.

Wohnflächen:

Gem. der Wohnflächenberechnung vom 03.07.1969 (Wohnungen im EG, 1.OG., 2.OG) und vom 26.01.1973 (DG-Wohnungen) jeweils Bestandteil der Baugenehmigung AZ.: 3079-80/69 vom 12.06.1970 inkl. Nachtragsgenehmigung 05.11.1974 sind insgesamt 1.026,44 qm, gerundet ca. 1.026 qm, Wohnfläche genehmigt die sich wie folgt aufteilen:

	Haus Nr. 1	Haus Nr. 3
	qm	qm
EG rechts	66,71	66,71
EG links	66,71	66,71
1.OG rechts	66,71	66,71
1.OG links	66,71	66,71
2.OG rechts	66,71	66,71
2.OG links	66,71	66,71
DG links	56,48	56,48
DG rechts	56,48	56,48
Summe	513,22	513,22

Zwangsverwaltung:

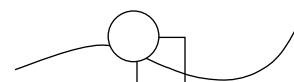
Die Zwangsverwaltung wird ausgeführt von:

-----, Gerichtlich bestellte Zwangsverwalterin

Nutzung:

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



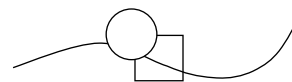
Alle örtlich vorhandenen 18 Wohnungen sind vermietet. Es werden gem. Auskunft der Zwangsverwalterin nachfolgend aufgeführte Mieten gezahlt:

Einheit	qm	Eur/qm	0008100 Kaltmiete	0008110 Nebenkosten	0008140 Garagen
Hs.1, Souterrain	0,00	0,00	450,00		
Hs. 1, EG links+ KFZ- Ste	0,00	0,00	650,00	220,00	25,00
Hs. 1, EG rechts	0,00	0,00	650,00	185,00	
Hs. 1, 1.OG links	0,00	0,00	650,00	185,00	
Hs. 1, 1.OG rechts	0,00	0,00	650,00	185,00	25,00
Hs. 1, 2.OG links	0,00	0,00	650,00	185,00	
Hs.1, 2.OG rechts	0,00	0,00	650,00	185,00	
Hs. 1, DG links+ KFZ- St	0,00	0,00	380,00	250,00	25,00
Hs. 1, DG rechts+ 2 KFZ	0,00	0,00	395,00	250,00	50,00
Hs. 3, Souterrain	0,00	0,00	350,00	100,00	
Hs. 3, EG links+ KFZ-Ste	0,00	0,00	535,00	235,00	25,00
Hs. 3, EG rechts+ KFZ- S	0,00	0,00	550,00	245,00	25,00
Hs. 3, 1.OG links	0,00	0,00	650,00	185,00	
Hs. 3, 1. OG rechts	0,00	0,00	648,00	216,00	
Hs. 3, 2.OG links+ KFZ-S	0,00	0,00	650,00	225,00	25,00
Hs. 3, 2.OG rechts	0,00	0,00	650,00	250,00	
Hs. 3, DG links	0,00	0,00	450,00	150,00	25,00
Hs. 3, DG rechts	0,00	0,00	1.000,00	200,00	50,00
Einzelgarage GA 1 links	0,00	0,00			40,00
Einzelgarage GA 2 rechts	0,00	0,00			40,00
	0,00	0,00	10.608,00	3.451,00	355,00

Baukonstruktion allgemein:

Die nachfolgenden Informationen basieren auf der Inaugenscheinnahme des Gebäudes während der durchgeführten Ortstermine im Jahre 2020 und am 15.05.2024 und auf Grund der vorliegenden Baubeschreibung (ohne Datum) und Planunterlagen, Bestandteil der Baugenehmigung AZ.: 3079-80/69 vom 12.06.1970:

Gebäudeart



- freistehendes unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus bestehend aus zwei Hausbereichen (2 Hauseingänge, zwei Treppenhäuser, 2 Hausnummern), zwei Garagen im Kellergeschoß hofseitig anfahrbar, 3 Vollgeschoße zzgl. Dachgeschoß, Bauweise massiv, gem. vorliegenden Genehmigungen Fertigstellung 1971

Fundament:

- Streifenfundamente / Bodenplatte aus Stahlbeton

Geschosswände:

- Mauerwerk KG-DG
- Außenwände giebelseitig tlw. mit WDVS bekleidet und Außenputz

Geschossdecken:

- Stahlbetondecken über KG, EG, 1.OG, 2.OG
- Balkone = Stahlbeton, Stahlgeländer mit Flächenfüllung

Dach:

- Satteldach, zimmermannsmässige Holzkonstruktion mit Betonziegeleindeckung, Kamin verklindert

Treppen:

- Treppenhäuser = Stahlbetontreppenläufe mit Betonwerkstein/Terrazzo und Stahlgeländer
- Spitzboden im Haus Nr. 1 erreichbar über eine Einschubtreppe (abgeschlossen) im Treppenhaus
- Spitzboden im Haus Nr. 3 erreichbar über wohnungsinterne Treppe der DG-Wohnung rechts

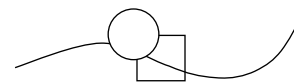
Fenster / Türen:

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Aluaußenfensterbänke, KG und EG mit Rollläden
- Stahlfenster im KG
- Glasbausteine in Außenwand Treppenhaus
- Stahlzargen und furnierte Innentüren

Allgemein:

- Kellergeschoss Estrichboden, sichtbares Mauerwerk gestrichen
- Treppenhaus Wände und Decken geputzt und gestrichen
- 2 Garagen im Gebäude integriert, Stahlschwinger vorhanden, rechte Garage Tor elektrisch betrieben

Hausanschlüsse / Heizung:



- Hausanschlüsse Gas, Strom, Wasser, Telefon vorhanden
- Gaszentralheizung in jüngerer Vergangenheit erneuert
- zentrale Warmwasserbereitung

Gem. Informationen des Gutachten Dipl.-Kfm. Hennig vom 07.06.2019 bzgl. Verkehrswertermittlung Stichtag 05.05.2013 (von ihm ebenfalls nachrichtlich übernommen) sind u.a. folgende Informationen ersichtlich, die im Zuge der Erstellung dieses Gutachtens nicht nachgeprüft werden konnten und nachrichtlich folgend erwähnt werden:

- 1983/1989 Erneuerung der Fenster
- 2005 Haustüranlagen erneuert
- 2005 Giebelfassaden gedämmt
- 2012 Renovierung der Treppenhäuser

Wohnungen:

Nachfolgende Informationen konnte der Gutachter recherchieren. Dabei werden bzgl. der Ausstattung nur die vorherrschenden Merkmale benannt.

Haus postalisch Nr. 1:

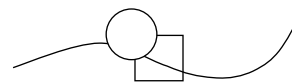
Wohnung KG = gerundet ca. 32 qm
Gem. Wohn-Nutzflächenaufstellung vom 01.10.2018, zeichnerisch Bestandteil der Baugenehmigung AZ.: BG-0583/2018 vom 15.04.2019 (nicht Antragsgegenstand). Zu beachten ist, dass diese qm - Angabe ein ca.-Wert ist, um die grundsätzliche Größe der örtlich vorhandenen Einheit darzustellen. Dieser Wert weicht von der Örtlichkeit auf Grund der unterschiedlichen Raumaufteilung (Örtlichkeit - Planunterlagen) ab.

Mieter -----

Miete netto kalt 450 €/mtl. zzgl. Nebenkosten
Mietvertragsdaten dem Gutachter nicht bekannt
Mietvertrag liegt dem Gutachter nicht vor

Diese Wohnung konnte am 14.05.2024 nicht besichtigt werden. Im Jahre 2020 Örtlich vorhanden:

1 Flur, 1 Abstellbereich, 1 innenliegendes Bad,
1 Wohn-Schlafräum, 1 Küche
gesamte Einheit mit Bodenfliesen belegt
Wände und Decken tapeziert bzw. gestrichen



Küche tlw. mit Wandfliesen
Bad mit WB, WC, Wanne, Wandfliesen tlw.

Wohnung EG links = gerundet ca. 67 qm
Gem. Wohn-Nutzflächenaufstellung vom 03.07.1969,
Bestandteil der Baugenehmigung AZ.: 3079-80/69
vom 12.06.1970.

Mieter -----
Miete netto kalt 650 €/mtl. zzgl. Nebenkosten
zzgl. 1 Stellplatz 25 €/mtl.
Kautions 1.300 €
Mietbeginn 01.04.2022
Auszug Mietvertrag als Anlage Gutachten beigelegt

**Achtung: Im Mietvertrag ist eine Fläche von 72 qm
angegeben.**

**Diese Wohnung konnte am 14.05.2024 nicht besichtigt
werden. Im Jahre 2020 Örtlich vorhanden:**

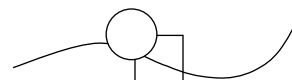
1 Diele, 1 Küche, 3 Zimmer, 1 Bad mit Fenster,
1 Abstellraum, 1 Loggia
Bodenfliesen in Diele, Küche, Bad, Abstellraum
Laminat im Schlafraum und Kinderzimmer
Parkett Wohnzimmer
Plattierung im Loggiabereich
Wände und Decken tapeziert bzw. gestrichen,
tlw. Paneeldecke
Küche tlw. mit Wandfliesen
Bad mit WB, WC, Wanne, Wandfliesen tlw.

Wohnung EG rechts = gerundet ca. 67 qm
Gem. Wohn-Nutzflächenaufstellung vom 03.07.1969,
Bestandteil der Baugenehmigung AZ.: 3079-80/69
vom 12.06.1970.

Mieter -----
Miete netto kalt 650 €/mtl. zzgl. Nebenkosten
Kautions 1.300 €
Mietbeginn 01.04.2018
Auszug Mietvertrag als Anlage Gutachten beigelegt

**Achtung: Im Mietvertrag ist eine Fläche von 72 qm
angegeben.**

Örtlich vorhanden:



1 Diele, 1 Küche, 3 Zimmer, 1 Bad innenliegend,
1 Abstellraum, 1 Loggia

Bodenfliesen in Diele, Küche, Bad, Abstellraum
Laminat im Schlafraum und Kinderzimmer
Parkett Wohnzimmer
Plattierung im Loggiabereich
Wände und Decken tapeziert bzw. gestrichen,
tlw. Paneeldecke
Küche tlw. mit Wandfliesen
Bad mit WB, WC, Wanne, Wandfliesen tlw.

Wohnung 1.OG links = gerundet ca. 67 qm
Gem. Wohn-Nutzflächenaufstellung vom 03.07.1969,
Bestandteil der Baugenehmigung AZ.: 3079-80/69
vom 12.06.1970.

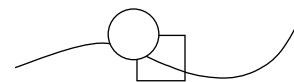
Mieter -----
Miete netto kalt 650 €/mtl. zzgl. Nebenkosten
Kautions 1.300 €
Mietbeginn 01.11.2021
Auszug Mietvertrag als Anlage Gutachten beigelegt

**Achtung: Im Mietvertrag ist eine Fläche von 72 qm
angegeben.**

Örtlich vorhanden:
1 Diele, 1 Küche, 3 Zimmer, 1 Bad mit Fenster,
1 Abstellraum, 1 Loggia
Bodenfliesen in Diele, Küche, Schlafraum,
Kinderzimmer, Bad, Abstellraum
Laminat im Wohnzimmer
Plattierung im Loggiabereich
Wände und Decken tapeziert bzw. gestrichen
Küche tlw. mit Wandfliesen
Bad mit WB, WC, Dusche, Wandfliesen tlw.

Wohnung 1.OG rechts = gerundet ca. 67 qm
Gem. Wohn-Nutzflächenaufstellung vom 03.07.1969,
Bestandteil der Baugenehmigung AZ.: 3079-80/69
vom 12.06.1970.

Mieter -----
Miete netto kalt 650 €/mtl. zzgl. Nebenkosten
zzgl. 1 Stellplatz 25 €/mtl.



Kaution 1.300 €

Mietbeginn 01.08.2018

Auszug Mietvertrag als Anlage Gutachten beigelegt

Achtung: Im Mietvertrag ist eine Fläche von 72 qm angegeben und es ist eine falsche Wohnungsbezeichnung vorhanden (DG). Ebenso ist im Stellplatzmietvertrag eine falsche Wohnungsbezeichnung (2.OG rechts) beschrieben.

Diese Wohnung konnte am 14.05.2024 nicht besichtigt werden. Im Jahre 2020 Örtlich vorhanden:

1 Diele, 1 Küche, 3 Zimmer, 1 Bad innenliegend,
1 Abstellraum, 1 Loggia

Ausstattung:

Bodenfliesen in Diele, Küche, Bad, Abstellraum,
Schlafraum und Kinderzimmer

Parkett Wohnzimmer

Plattierung im Loggiabereich

Wände und Decken tapeziert bzw. gestrichen

Küche tlw. mit Wandfliesen

Bad mit WB, WC, Wanne, Wandfliesen tlw.

Wohnung 2.OG links = gerundet ca. 67 qm

Gem. Wohn-Nutzflächenaufstellung vom 03.07.1969,
Bestandteil der Baugenehmigung AZ.: 3079-80/69
vom 12.06.1970.

Mieter -----

Miete netto kalt 650 €/mtl. zzgl. Nebenkosten

Kaution 1.300 €

Mietbeginn 01.10.2017

Auszug Mietvertrag als Anlage Gutachten beigelegt

Diese Wohnung konnte am 14.05.2024 nicht besichtigt werden. Im Jahre 2020 Örtlich vorhanden:

1 Diele, 1 Küche, 3 Zimmer, 1 Bad mit Fenster,
1 Abstellraum, 1 Loggia

Bodenfliesen in Diele, Küche, Schlafraum,

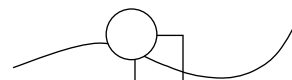
Kinderzimmer, Bad, Abstellraum

Parkett im Wohnzimmer

Plattierung im Loggiabereich

Wände und Decken tapeziert bzw. gestrichen

Küche tlw. mit Wandfliesen



Bad mit WB, WC, Wanne, Wandfliesen tlw.

Wohnung 2.OG rechts = gerundet ca. 67 qm
Gem. Wohn-Nutzflächenaufstellung vom 03.07.1969,
Bestandteil der Baugenehmigung AZ.: 3079-80/69
vom 12.06.1970.

Mieter -----

Miete netto kalt 650 €/mtl. zzgl. Nebenkosten

Kautions 1.300 €

Mietbeginn 01.09.2019

Auszug Mietvertrag als Anlage Gutachten beigelegt

**Achtung: Im Mietvertrag ist eine Fläche von 72 qm
angegeben.**

Örtlich vorhanden:

1 Diele, 1 Küche, 3 Zimmer, 1 Bad innenliegend,

1 Abstellraum, 1 Loggia

Bodenfliesen in Diele, Küche, Bad, Abstellraum,
Schlafraum und Kinderzimmer

Parkett Wohnzimmer

Plattierung im Loggiabereich

Wände und Decken tapeziert bzw. gestrichen,
tlw. Paneeldecke

Küche tlw. mit Wandfliesen

Bad mit WB, WC, Wanne, Wandfliesen tlw.

Wohnung DG links = gerundet ca. 58 qm
Gem. Wohn-Nutzflächenaufstellung vom 20.09.1972,
Bestandteil der Nachtragsgenehmigung vom 05.11.1974

Mieter -----

Miete netto kalt 380 €/mtl. zzgl. Nebenkosten

zzgl. 1 Stellplatz 25 €/mtl.

Kautions 990 €

Mietbeginn 01.02.2001

Auszug Mietvertrag als Anlage Gutachten beigelegt

Örtlich vorhanden:

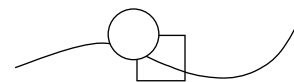
1 Diele, 1 Küche, 3 Zimmer, 1 Bad mit Fenster,

1 Loggia

Bodenfliesen in Diele, Küche, Bad, Abstellraum

Teppichboden im Schlaf- und Kinderzimmer

Parkett im Wohnzimmer



Holzfliesen auf Plattierung im Loggiabereich
Wände und Decken tapeziert bzw. gestrichen,
Bad mit WB, WC, Dusche / Wanne, Wandfliesen tlw.
Es sind im Loggiabereich massive Feuchtigkeitsschäden vorhanden (u.a. Fußpunktbereich
Fenstertüre und Trennwand Loggia)

Wohnung DG rechts = gerundet ca. 58 qm
Gem. Wohn-Nutzflächenaufstellung vom 20.09.1972,
Bestandteil der Nachtragsgenehmigung vom 05.11.1974

Mieter -----

Miete netto kalt 395 €/mtl. zzgl. Nebenkosten
zzgl. 2 Stellplätze ges. 50 €/mtl.
zzgl. 2 Garagen ges. 80 €/mtl.
Kautions dem Gutachter nicht bekannt
Mietvertrag vom 15.11.1990
Auszug Mieterfragebogen als Anlage Gutachten
beigefügt

Örtlich vorhanden:

1 Diele, 1 Küche, 3 Zimmer, 1 Bad innenliegend,
1 Loggia

Ausstattung:

Bodenfliesen in Diele, Küche, Bad, Abstellraum,
Kinderzimmer

Parkett im Wohnzimmer

Laminat im Schlafzimmer

Plattierung im Loggiabereich

Wände und Decken tapeziert bzw. gestrichen,
tlw. Paneeldecke, Styropordecke

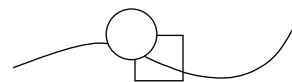
Küche tlw. mit Wandfliesen

Bad mit WB, WC, Wanne, Wandfliesen tlw.

Hofseitig ist ein Dachflächenfenster nicht fertig
von innen bekleidet.

Haus postalisch Nr. 3:

Wohnung KG = gerundet ca. 32 qm
Gem. Wohn-Nutzflächenaufstellung vom 01.10.2018,
zeichnerisch Bestandteil der Baugenehmigung AZ.:
BG-0583/2018 vom 15.04.2019 (nicht Antrags-
gegenstand). Zu beachten ist, dass diese qm -
Angabe ein Ca.-Wert ist um die grundsätzliche
Größe der örtlich vorhandenen Einheit darzustellen.



Dieser Wert kann ggfls. von der Örtlichkeit auf Grund der ggfls. unterschiedlichen Raumaufteilung (Örtlichkeit – Planunterlagen) abweichen.

Mieter -----

Miete netto kalt 350 €/mtl. zzgl. Nebenkosten

Kaution 700 €

Mietbeginn 01.01.2022

Auszug Mietvertrag als Anlage Gutachten beigelegt

Hinweis:

Diese Wohnung konnte vom Gutachter nicht besichtigt werden.

gem. Planunterlagen Bestandteil der Baugenehmigung AZ.: 3079-80/69 vom 12.06.1970 vorhanden:

1 Flur, 1 Abstellbereich, 1 innenliegendes Bad,

1 Wohn-Schlafräum, 1 Küche

Ausstattung unbekannt

Wohnung EG links = gerundet ca. 67 qm
Gem. Wohn-Nutzflächenaufstellung vom 03.07.1969,
Bestandteil der Baugenehmigung AZ.: 3079-80/69
vom 12.06.1970.

Mieter -----

Miete netto kalt 535 €/mtl. zzgl. Nebenkosten

zzgl. 1 Stellplatz 25 €/mtl.

Kaution dem Gutachter nicht bekannt

Mietbeginn 01.-15.12.1971

ursprünglich auf 5 Jahre befristet

Auszug Mietvertrag als Anlage Gutachten beigelegt

Örtlich vorhanden:

1 Diele, 1 Küche, 3 Zimmer, 1 Bad innenliegend,

1 Abstellraum, 1 Loggia

Ausstattung:

Bodenfliesen in Diele, Küche, Bad, Abstellraum,

Kinderzimmer

Teppich im Schlafräum

Parkett Wohnzimmer

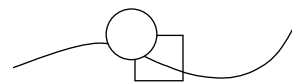
Plattierung im Loggiabereich

Wände und Decken tapeziert bzw. gestrichen,

tlw. Paneeldecke

Küche tlw. mit Wandfliesen

Bad mit WB, WC, Wanne, Wandfliesen tlw.



Wohnung EG rechts = gerundet ca. 67 qm
Gem. Wohn-Nutzflächenaufstellung vom 03.07.1969,
Bestandteil der Baugenehmigung AZ.: 3079-80/69
vom 12.06.1970.

Mieter -----

Miete netto kalt 550 €/mtl. zzgl. Nebenkosten

zzgl. 1 Stellplatz 25 €/mtl.

Kautio n 650 €

Mietbeginn 01.01.1990

Auszug Mietvertrag als Anlage Gutachten beige fügt

**Achtung: Im Mietvertrag ist eine Fläche von 72 qm
angegeben.**

Örtlich vorhanden:

1 Diele, 1 Küche, 3 Zimmer, 1 Bad mit Fenster,

1 Abstellraum, 1 Loggia

Ausstattung:

Bodenfliesen in Diele, Küche, Bad, Abstellraum

Teppich im Schlafräum und Kinderzimmer

Parkett Wohnzimmer

Plattierung im Loggiabereich

Wände und Decken tapeziert bzw. gestrichen,

Küche tlw. mit Wandfliesen

Bad mit WB, WC, Wanne, Wandfliesen tlw.

Wohnung 1.OG links = gerundet ca. 67 qm
Gem. Wohn-Nutzflächenaufstellung vom 03.07.1969,
Bestandteil der Baugenehmigung AZ.: 3079-80/69
vom 12.06.1970.

Mieter -----

Miete netto kalt 650 €/mtl. zzgl. Nebenkosten

Kautio n 650 €

Mietbeginn 01.09.2017

Auszug Mietvertrag als Anlage Gutachten beige fügt

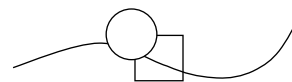
Hinweis:

Diese Wohnung konnte vom Gutachter nicht besichtigt
werden.

gem. Planunterlagen Bestandteil der

Nachtragsgenehmigung vom 05.11.1974 vorhanden:

1 Diele, 1 Küche, 3 Zimmer, 1 Bad innenliegend,



1 Abstellraum, 1 Loggia
Ausstattung unbekannt
Das Wohnungseingangstürblatt ist massiv durch
Gewalteinwirkung beschädigt (Faust- / Fußtritt
mittig auf dem Türblatt).

Wohnung 1.OG rechts = gerundet ca. 67 qm
Gem. Wohn-Nutzflächenaufstellung vom 03.07.1969,
Bestandteil der Baugenehmigung AZ.: 3079-80/69
vom 12.06.1970.

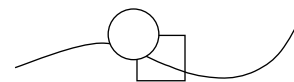
Nutzer -----
Vormalige Eigentümerin der Liegenschaft,
Mietvertrag nicht vorhanden

Nutzungsentschädigung netto kalt 648 €/mtl.
zzgl. Nebenkosten
Schreiben der Zwangsverwalterin als Anlage
Gutachten beigefügt

Örtlich vorhanden:
1 Diele, 1 Küche, 3 Zimmer, 1 Bad mit Fenster,
1 Abstellraum, 1 Loggia
Ausstattung:
Bodenfliesen in Diele, Küche, Bad, Abstellraum,
Kinderzimmer
Parkett Wohnzimmer
Holzboden im Schlafzimmer
Plattierung im Loggiabereich
Wände und Decken tapeziert bzw. gestrichen,
tlw. Paneeldecke, Holzdecke
im Schlafzimmer Wände komplett mit Holz bekleidet
Küche tlw. mit Wandfliesen
Bad mit WB, WC, Wanne, Wandfliesen tlw.

Wohnung 2.OG links = gerundet ca. 67 qm
Gem. Wohn-Nutzflächenaufstellung vom 03.07.1969,
Bestandteil der Baugenehmigung AZ.: 3079-80/69
vom 12.06.1970.

Mieter -----
Miete netto kalt 650 €/mtl. zzgl. Nebenkosten
zzgl. 1 Stellplatz 25 €/mtl.
Kautions 1.300 €
Mietbeginn 01.01.2019



Auszug Mietvertrag als Anlage Gutachten beigelegt

Achtung: Im Mietvertrag ist eine Fläche von 72 qm angegeben.

Örtlich vorhanden:

1 Diele, 1 Küche, 3 Zimmer, 1 Bad innenliegend,
1 Abstellraum, 1 Loggia

Ausstattung:

Bodenfliesen in Diele, Küche, Bad, Abstellraum,
Kinderzimmer, Schlafzimmer

Parkett Wohnzimmer

Plattierung im Loggiabereich

Wände und Decken tapeziert bzw. gestrichen

Küche tlw. mit Wandfliesen

Bad mit WB, WC, Wanne, Wandfliesen tlw.

Massiver Wasserschaden im Badezimmer an der Decke
inkl. angrenzendem Wandbereich zum Wohnzimmer
vorhanden

Wohnung 2.OG rechts = gerundet ca. 67 qm

Gem. Wohn-Nutzflächenaufstellung vom 03.07.1969,
Bestandteil der Baugenehmigung AZ.: 3079-80/69
vom 12.06.1970.

Mieter -----

Miete netto kalt 650 €/mtl. zzgl. Nebenkosten

Kautions 1.950 €

Mietbeginn 01.01.2024

Auszug Mietvertrag als Anlage Gutachten beigelegt

Achtung: Im Mietvertrag ist eine Fläche von 72 qm angegeben.

Örtlich vorhanden:

1 Diele, 1 Küche, 3 Zimmer, 1 Bad mit Fenster,
1 Abstellraum, 1 Loggia

Ausstattung:

Teppichboden auf Bodenfliesen in Diele, Küche und
Kinderzimmer, Wohnzimmer Parkett, Schlafzimmer

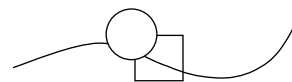
Laminat, Plattierung im Loggiabereich

Wände und Decken tapeziert bzw. gestrichen

Küche tlw. mit Wandfliesen

Bad mit WB, WC, Wanne, Wandfliesen tlw.

Wohnung DG links = gerundet ca. 58 qm



Gem. Wohn-Nutzflächenaufstellung vom 20.09.1972,
Bestandteil der Nachtragsgenehmigung vom 05.11.1974

Mieter -----

Miete netto kalt 450 €/mtl. zzgl. Nebenkosten
zzgl. 1 Stellplatz 25 €/mtl.

Kautions 900 €

Mietbeginn 01.04.2018

Auszug Mietvertrag als Anlage Gutachten beigelegt

Achtung: Im Mietvertrag ist eine Fläche von 52 qm angegeben.

Hinweis:

Diese Wohnung konnte vom Gutachter nicht besichtigt werden.

gem. Planunterlagen Bestandteil der
Nachtragsgenehmigung vom 05.11.1974 vorhanden:
1 Diele, 1 Küche, 3 Zimmer, 1 Bad innenliegend,
1 Loggia

Ausstattung unbekannt

Hinweis:

In der Örtlichkeit hat diese Wohnung
augenscheinlich ein Kinderzimmer weniger, da dieser
Raum der DG-Wohnung rechts zugeschlagen ist. Des
Weiteren hat diese Wohnung keine Loggia, diese ist
der Wohnung DG rechts zugeschlagen. Diese
Erkenntnis stammt aus der Besichtigung der
DG-Wohnung rechts. Somit hat diese Wohnung DG-links
auch eine andere qm-Zahl als in der Wohn-
Nutzflächenaufstellung vom 20.09.1972, Bestandteil
der Nachtragsgenehmigung vom 05.11.1974
dargestellt.

Wohnung DG rechts = gerundet ca. 58 qm
Gem. Wohn-Nutzflächenaufstellung vom 20.09.1972,
Bestandteil der Nachtragsgenehmigung vom 05.11.1974

Mieter -----

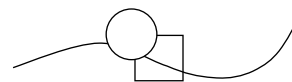
Miete netto kalt 1.000 €/mtl. zzgl. Nebenkosten
zzgl. 2 Stellplätze 50 €/mtl.

Kautions 1.600 €

Mietbeginn 01.01.2021

Auszug Mietvertrag als Anlage Gutachten beigelegt

Achtung: Im Mietvertrag ist eine Fläche von 127 qm



angegeben.

Örtlich vorhanden im Dachgeschoss:

1 Diele, 1 ehem. Kinderzimmer (jetzt Durchgangszimmer mit Treppe zum Spitzboden), 1 Kinderzimmer (ehemalig der Wohnung DG links zugehörig), 1 Wohnzimmer, 1 Loggia (zusammengefasst von Wohnung DG links und DG rechts), 1 Bad mit Fenster, 1 Schlafzimmer, 1 Küche

Örtlich vorhanden im Spitzboden:

2 vollständig ausgebaute Räume

Ausstattung Dachgeschoss:

Bodenfliesen in Diele, Durchgangszimmer, Kinderzimmer, Bad, Küche, Loggia, Parkett im Wohnzimmer, Laminat im Schlafzimmer, Treppe Stahlunterkonstruktion mit Holzstufen
Bad mit WB, WC, Wanne, Wandfliesen tlw.

Ausstattung Spitzboden:

Teppichboden, Nut- und Federbekleidung an den Dachschrägen

Hinweis:

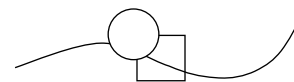
Der Ausbau und die Nutzung des Spitzbodens ist nicht genehmigt. Der Gutachter hat bereits zuvor auf diesen Umstand und die damit verbundenen Risiken hingewiesen!

Außenanlagen:

Straßenseitiger Gartenbereich mit Heckenbepflanzung eingefasst und Freifläche mit Baum und Strauchbepflanzung begrünt und eingewachsen. Straßenseitige Stellplätze im Sackgassenbereich plattiert. Hofzufahrt, hofseitige Fahrgassenfläche und Stellplätze mit unterschiedlichen Belägen gepflastert, Stellplätze tlw. mit Rasengittersteinen belegt. Hauszuwegung plattiert. Hofseitig neben den Hauseingängen Grünflächen mit rudimentärer Bepflanzung. Im nord-westlichen Grundstücksbereich einfache Grünfläche. Hofseitig westlicher Grundstücksbereich Böschungsbereich mittels Pflanzsteinen begrenzt. Mülltonnenstandplatz entlang der Fahrgasse in offener Aufstellung.

Standard der Baustoffe / baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden:

Das Gebäude macht einen einfachen, zweckmäßigen Eindruck. Die Baustoffe haben einen einfachen Standard; Grundsubstanz entspricht dem Baujahr; Gebäude ist in einzelnen Bereichen augenscheinlich in der Vergangenheit



modernisiert worden (Fenster, Haustüranlagen, giebelseitige Dämmung). Zu beachten sind die qualitativen Defizite der Giebeldämmung. Hier insbes. der Giebeldämmung mit dem sich abzeichnenden Dalmatinereffekt und die mangelhafte Sockelausbildung (hier u.a. Abplatzung von Klinkern). Es sind gem. Aussage einiger Mieter in der Vergangenheit (ca. 1999/2000) einige Bäder einfach modernisiert worden. Jedoch gem. der besichtigten Wohnungen sind nach Ansicht des Gutachters ein Großteil der Bäder grundlegend zu modernisieren, da diese noch im Ursprungszustand sind. Ebenso ist in den Wohnungen die Elektroinstallation zu modernisieren, da überwiegend zweiadrige Kabel und Drehsicherungen in den UV's vorhanden sind. Gem. Aussage einzelner Mieter sind die Beschläge der Balkontüren kaputt, tlw. fallen die Balkontüren bei Benutzung aus den Scharnieren. Die Loggien / Balkone müssen in absehbarer Zeit komplett saniert werden. Es sind bei einem Nutzerwechsel jeweils die Wohnungen mind. bzgl. Bodenbeläge und Malerarbeiten zu modernisieren, um aktuellen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Die von der ehemaligen Eigentümerin bewohnte Wohnung ist komplett zu modernisieren. Zu beachten ist, dass brandschutztechnische Defizite vorhanden sind u.a.:

- Es fehlt min. in den DG-Wohnungen der zweite Rettungsweg mittels Fenster mit einer Größe von im Lichten 0,90 m x 1,20 m.
Beachte: Die Türe zur Loggia straßenseitig der Dachgeschosswohnungen ist i.L. 0,70 m breit.
Beachte: Der Fußboden der Dachgeschosswohnungen befindet sich mit 8,59 m, mehr als 7,00 m i.M., über der Geländeoberfläche.
- Im Treppenhaus fehlen zu öffnende Fenster gem. LBO NRW §35 Pkt.8

Es wird verwiesen auf die LBO NRW §59 Bestehende Anlagen:

Zitanfang:

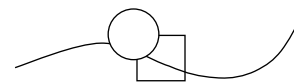
(1) Entsprechen rechtmäßig bestehende Anlagen nicht den Vorschriften dieses Gesetzes oder Vorschriften, die aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, so kann verlangt werden, dass die Anlagen diesen Vorschriften angepasst werden, wenn dies im Einzelfall wegen der Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit erforderlich ist.

(2) Sollen Anlagen wesentlich geändert werden, so kann gefordert werden, dass auch die nicht unmittelbar berührten Teile der Anlage mit diesem Gesetz oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften in Einklang gebracht werden, wenn

1. die Bauteile, die diesen Vorschriften nicht mehr entsprechen, mit den Änderungen in einem konstruktiven Zusammenhang stehen und
2. die Durchführung dieser Vorschriften bei den von den Änderungen nicht berührten Teilen der Anlage keinen unverhältnismäßigen Mehraufwand verursacht.

In diesem Zusammenhang sind angemessene Regelungen zur Barrierefreiheit zu treffen.

Zitatende



Folgende Punkte sind im Zuge der Ortsbesichtigungen u.a. erkennbar gewesen:

Gem. Besichtigung im Jahr 2020:

H 1, WE KG = Im Bad ist die Wand zum Treppenhaus durchfeuchtet.
Es liegt ein Wasserschaden vor.
Elektrische Lüftung im Bad ist defekt
Im Wohn-Schlafräum ist die Abkantung unter der
Decke zum benachbarten Kellerflur durchfeuchtet.
Hier liegt ein Wasserschaden vor.

Gem. Besichtigung am 14.05.2024:

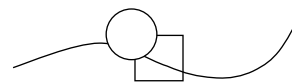
H 3, WE 2.OG links = Wasserschaden im Badezimmer im Bereich der Decke
und Wandbereiche zum Wohnzimmer

H 3, WE DG rechts = Der Spitzboden ist ausgebaut, 1 Zimmer der Wohnung
DG links ist der Wohnung DG rechts zugehörig
Die Loggia von Wohnung DG links und rechts ist
zusammengefasst und ausschließlich der Wohnung DG
rechts zugehörig. Die in dieser Loggia insgesamt
vorhandene Überdachung ist nicht genehmigt. Die
örtlich vorhandene Trennwand im Bereich Wohnung DG
rechts Kinderzimmer und Wohnung DG links Wohnzimmer
weist keine Eigenschaften einer Wohnungstrennwand
(auf (Brandschutz / Schallschutz)).

Einschätzung:

Die Liegenschaft befindet sich in einer mittleren Wohnlage. Das Objekt eignet sich für Kapitalanleger. Solche Objekte werden in Meerbusch gesucht und sind am Markt kaum zu finden.

Zu beachten ist, dass kurz- und mittelfristig entsprechender Sanierungsbedarf ansteht, der monetär zu berücksichtigen ist.



2.) BEWERTUNG:

I. Ortstermin:

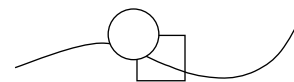
Es wurde ein Ortstermin durchgeführt am 14.05.2024, beginnend um 15:00 Uhr. Alle am Verfahren Beteiligten wurden fristgerecht über den Ortstermin informiert und geladen. Die Mieter wurden mittels eines Aushangs im Treppenhaus, aufgehängt von der Zwangsverwalterin, über den Ortstermin informiert und gebeten dem Gutachter Zugang zu den Wohnungen, Garagen und Kellerräumen zu gewähren. Teilnehmer im Ortstermin waren bei Besichtigung der Wohnungen bzw. der Garage der jeweilige Mieter / Nutzer der Wohnung und Herr Jens Rökendt, Gutachter. Es wurde das gesamte auf dem Flurstück 26 aufstehende Gebäude Haus Nr. 1 und 3 von außen besichtigt und es wurde die Grundstücksfrei-fläche begangen.

Es konnten von innen besichtigt werden:

- die allgemein zugänglichen Kellerräume wie Kellerflur, Fahrradabstellraum, Heizungsraum und Trockenraum
- die hofseitig rechte Garage
- Haus Nr. 1 Wohnung EG rechts
Wohnung 1.OG links
Wohnung 2.OG rechts
Wohnung DG links
Wohnung DG rechts
- Haus Nr. 3 Wohnung EG links
Wohnung EG rechts
Wohnung 1.OG rechts
Wohnung 2.OG links
Wohnung 2.OG rechts
Wohnung DG rechts inkl. Spitzboden

Es konnten NICHT von innen besichtigt werden:

- die hofseitig linke Garage
- Haus Nr. 1 Wohnung KG
Wohnung EG links
Wohnung 1.OG rechts
Wohnung 2.OG links
Spitzboden
- Haus Nr. 3 Wohnung KG
Wohnung 1.OG links
Wohnung DG links



Hinweis: Es wird für die nicht besichtigten Räume, Bereiche und Wohnungen ein entsprechender Sicherheitsabschlag im Zuge dieser Wertermittlung in Ansatz gebracht.

II. Bewertungsgrundlagen:

Erschließungsbeiträge:

Zum Wertermittlungsstichtag sind keine Erschließungsbeiträge zu zahlen, somit ist das Grundstück erschließungsbeitragsfrei (ebf) zu werten. Es wird auf die Originalauskunft, als Anlage diesem Gutachten beigelegt, verwiesen.

Baulasten:

Gem. erhaltener Auskunft der Stadt Meerbusch existiert keine Baulast für das Flurstück 26. Es wird auf die Originalauskunft, als Anlage diesem Gutachten beigelegt, verwiesen.

Umweltinformationsgesetz:

Gem. erhaltener Auskunft ist das zu bewertende Grundstück zum Wertermittlungsstichtag nicht eingetragen im Kataster für Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen. Es wird auf die Originalauskunft, als Anlage diesem Gutachten beigelegt, verwiesen.

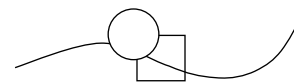
Baurecht:

Im Flächennutzungsplan ist das zu bewertende Flurstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird gem. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 10 ST Camesstraße / Ilbertzweg inkl. entsprechender Änderungen Nr. 1,2,3 beurteilt. Es existieren u.a. folgende Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet
- zwingend III Vollgeschoss
- Dachneigung 28-30 Grad
- nur Hausgruppen zulässig

Das Gebäude, aufstehend auf dem Flurstück 26, unterliegt nicht dem Denkmalschutz.



Wohnungsbindung:

Gem. erhaltener Auskunft unterliegt das zu bewertende Gebäude aufstehend auf dem Flurstück 26 keiner Wohnungsbindung. Es wird auf die Originalauskunft, als Anlage diesem Gutachten beigelegt, verwiesen.

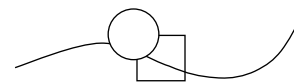
Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt dem Gutachter nicht vor.

III. Bodenwert

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

Gemeinde	Meerbusch
Ortsteil	Strümp
Bodenrichtwertnummer	1315
Bodenrichtwert	550 €/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	I-III
Geschossflächenzahl	0,8
Anwendungshinweise	Örtliche Fachinformationen



Der Bodenrichtwert relativiert sich bezogen auf das zu bewertende Flurstück 26 mit einer Größe von 1.480 qm. Es sind bei dem zu bewertenden Flurstück folgende Punkte zu berücksichtigen:

Grundstücksgröße

Bzgl. des Bodenrichtwertgrundstückes ist keine exakte Flächengröße definiert. Der zonale Bodenrichtwert umfasst ausschließlich Grundstücke, die eine vergleichbare Größe und Nutzung wie das zu bewertende Flurstück haben. Somit sind bzgl. Größe und Nutzung keine Zu- und/oder Abschläge in Ansatz zu bringen.

Grundstückszuschnitt

Das Grundstück ist vieleckig geschnitten im Gegensatz zum rechteckig geschnittenen Bodenrichtwertgrundstück. Es ist somit ein Abschlag in Ansatz zu bringen. Dieser Abschlag wird sachverständig mit - 5 %, Faktor 0,95, angesetzt.

Grundstücksausrichtung

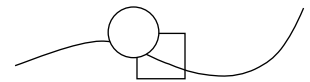
Das Flurstück ist nach Norden ausgerichtet, im Gegensatz zur reinen Ost- oder Westausrichtung des Bodenrichtwertgrundstücks. Dies wird gem. Fachliteratur Kleiber mit einem sachverständig geschätzten Abschlag von - 4 %, Faktor 0,96, gewichtet, gem. der vom Gutachter aufgestellten nachfolgenden Tabelle:

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

Bodenwertermittlung

Der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück errechnet sich wie folgt:

$$550 \text{ €/qm} * 0,95 * 0,96 = 502 \text{ €/qm} * 1.480 \text{ qm} = \mathbf{742.960 \text{ €}}$$



IV. Bewertung der baulichen Anlagen

Verfahrenswahl

Es handelt sich bei dem Mehrfamilienwohnhaus um eine Immobilie die ausschließlich unter Renditeaspekten betrachtet wird. D.h. diese Immobilie ist für Kapitalanleger interessant und somit wird der Verkehrswert durch die marktüblich erzielbare Miete bestimmt. Aus diesem Grunde wird für diese Liegenschaft das Ertragswertverfahren nachfolgend durchgeführt, welches als Grundlage für den Verkehrswert dient.

Ertragswertverfahren

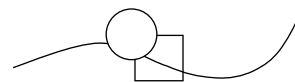
Der Ertragswert wird auf Grund marktüblich erzielbarer Einnahmen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung berechnet. Man ermittelt zunächst die jährlichen Einnahmen basierend auf der marktüblich erzielbaren Miete. Das Ergebnis ist der Rohertrag. Der Rohertrag wird anschließend um die zugehörigen Bewirtschaftungskosten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

Objektspezifische Grunddaten für das Ertragswertverfahren:

vermietbare Fläche und marktüblich erzielbare Miete:

Der Gutachter legt zu Grunde, dass 16 Wohnungen im Haus postalisch Nr. 1 und 3 genehmigt sind. Die beiden Kellergeschosswohnungen werden als bauordnungsrechtlich nicht legitimiert angesetzt.

Als marktüblich vermietbare Fläche werden die gem. der Baugenehmigung AZ.: 3079-80/69 vom 12.06.1970 inkl. Nachtragsgenehmigung 05.11.1974 genehmigten Flächen angesetzt. Dies sind:



EG, 1.OG, 2.OG = 12 WE`s * gerundet ca. 67 qm = 804 qm
DG = 4 WE`s * gerundet ca. 58 qm = 232 qm

Summe gerundet ca. = 1.036 qm

Hinweis: Die 1.036 qm sind gerundet ca. 10 qm mehr als die Summe der Einzelflächen der Wohnungen.

Es können zusätzlich 2 Garagen und insgesamt 14 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück als vermietbar angesetzt werden.

Für die anzusetzende marktüblich erzielbare Miete werden basierend auf bürointernen Auswertungen von Mietverträgen vergleichbarer Objekte in Meerbusch Strümp (u.a. Ilbertzweg postalisch Nr. 1 und Nr. 3, Am Haushof postalisch Nr. 1 und Nr. 3, sowie Buschstraße postalisch Nr. 3 und 5) folgende Werte angesetzt:

Wohnungen EG, 1.OG, 2.OG = 9,50 €/qm/mtl.
Wohnungen DG = 8,25 €/qm/mtl.
Garagen = 40,00 €/St/mtl.
Stellplätze = 25,00 €/St/mtl.

Verwaltungskosten / Instandhaltungskosten / Mietausfallwagnis:

Die Bewirtschaftungskosten werden gem. ImmoWertV, Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) wie folgt angesetzt (Stand 01.01.2024):

Verwaltungskosten:

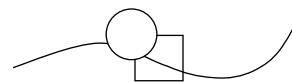
351,00 €/p.a. je Wohnung
46,00 €/p.a. je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Instandhaltungskosten:

13,80 €/p.a. je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
104,00 €/p.a. je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Mietausfallwagnis:

2 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung



Liegenschaftszins:

Der Liegenschaftszins wird gem. Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis-Neuss 2024, Seite 56, zu Grunde gelegt mit 3,50 %.

Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:

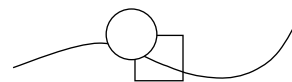
Gebäudealter = 53 Jahre, (2024 – 1971)
Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre
Restnutzungsdauer = 27 Jahre

Es wird nachfolgend, gem. ImmoWertA, Anlage 2, geprüft ob die in der Vergangenheit durchgeführten baulichen Veränderungen (Fenster, Haustüren, Giebelämmung, Heizungs-erneuerung) zu einer theoretischen Verjüngung des Gebäudebaujahres (Verlängerung der Restnutzungsdauer) führen.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			
*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)				

Für die ge, nachfolgenden Baumaßnahmen werden auf Grund des Alters und auf Grund der tlw. Ausführung (Giebelämmung ohne Traufseiten) keine Modernisierungspunkte angesetzt.

- 1983/1989 Erneuerung der Fenster = ca. 35 Jahre alt



- 2005 Haustüranlagen erneuert = ca. 19 Jahre alt
- 2005 Giebelfassaden gedämmt = ca. 19 Jahre alt
nur teilweise an der
Außenfassade ausgeführt
- 2012 Renovierung der Treppenhäuser = ca. 12 Jahre alt
normale Instandhaltung

Für die Erneuerung der Heizungsanlage werden 2 Modernisierungspunkte angesetzt. Bei einem Gebäudealter von 53 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ist dies eine modifizierte Restnutzungsdauer von 28 Jahren, eine Verjüngung um 1 Jahr (siehe Tabelle ImmoWertA, Anlage2).

GND 80	Modernisierungspunkte																
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer																
45	35	35	36	36	37	38	40	42	43	45	46	48	50	52	53	55	57
46	34	34	35	35	36	38	39	41	43	44	46	48	49	51	53	55	57
47	33	33	34	34	35	37	39	40	42	44	46	47	49	51	53	55	56
48	32	32	33	34	34	36	38	40	42	43	45	47	49	50	52	54	56
49	31	31	32	33	34	36	37	39	41	43	45	47	48	50	52	54	56
50	30	30	31	32	33	35	37	39	41	42	44	46	48	50	52	54	56
51	29	29	30	31	32	34	36	38	40	42	44	46	48	49	51	53	55
52	28	28	29	30	32	34	36	38	40	42	43	45	47	49	51	53	55
53	27	27	28	30	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55
54	26	26	27	29	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55
55	25	25	27	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	55

Ertragswertermittlung:

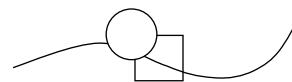
Flurstück 26

Ermittlung des Rohertrages (marktüblich erzielbare Mieten):

	qm	€/qm	Mietzins/Monat	Mietzins/Jahr
EG-2.OG	804,00	9,50 €	7.638,00 €	91.656 €
DG	232,00	8,25 €	1.914,00 €	22.968 €
Garagen	2,00	40,00 €	80,00 €	960 €
Stellplätze	14,00	25,00 €	350,00 €	4.200 €
Summe Rohertrag			9.982,00 €	119.784 €
z.Zt. gezahlt			10.608,00 €	

Bewirtschaftungskosten:

Verwaltung	Wohnungen	16,00	351,00 €	5.616 €
	Garagen-Stpl.	16,00	46,00 €	736 €
Instandhaltung	Wohnen	1.036,00	13,80 €	14.297 €
	Garagen-Stpl.	16,00	104,00 €	1.664 €
Mietausfallwagnis		2,00%	119.784,00 €	2.396 €
Summe Bewirtschaftungskosten:			20,63%	24.708 €



Reinertrag:

Rohrertrag		119.784 €
Bewirtschaftungskosten		24.708 €
Summe Reinertrag:		95.076 €

Gebäudeertrag:

Reinertrag		95.076 €
Bodenwert	742.960 €	
Liegenschaftszins	3,50%	
anteiliger Bodenwert verzinst		26.004 €
Gebäudeertrag:		69.072 €

Restnutzungsdauer in Jahren	28	
Liegenschaftszins	3,50%	
Rentenbarwertfaktor	17,67	

Gebäudewert:		1.220.501 €
anteiliger Bodenwert:		742.960 €
<u>Ertragswert vorläufig:</u>		<u>1.963.461 €</u>

2. Sonstiges:

Es sind nachfolgende Punkte werttechnisch zu berücksichtigen:

Objektspezifische Merkmale:

Es ist zu berücksichtigen, dass die bauordnungsrechtlich nicht legitimierten Zustände revidiert werden müssen.

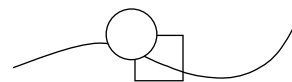
Des Weiteren sind Bauschäden am Objekt vorhanden wie z.B. Feuchtigkeitsschäden im Loggiabereich Haus Nr. 1 Wohnung DG links, Feuchtigkeitsschäden im Bad Haus Nr. 3 Wohnung 2.OG links, Wohnungstüre beschädigt Haus Nr. 3 Wohnung 1.OG links.

Ebenso sind die brandschutztechnischen Defizite zu beseitigen. Jeder Kaufinteressent wird diese Punkte in seiner Kaufpreiskalkulation berücksichtigen. Der Gutachter setzt hierfür eine Wertminderung in Höhe von geschätzt 15 % des Gebäudewertes an. Dies ist bei dem vorläufigen Ertragswert:

Gebäudewert 1.220.501 € * 15 % = **183.075 €**

Innenbesichtigung nicht vollständig

Insgesamt konnten 7 Wohnungen von 18 vorhandenen Einheiten nicht besichtigt werden. Dies sind gerundet 39 % der örtlich vorhandenen



Einheiten. Die fehlende vollständige Innenbesichtigung wird mit einem Sicherheitsabschlag von 39 % des Gebäudewertes gewichtet. Dies sind 39 % von 1.220.501 € = gerundet ca. **475.995 €**.

V. ZUSAMMENSTELLUNG:

Flurstück 26:

Bodenwert	=	742.960 €
Ertragswert vorläufig	=	1.963.461 €
Objektspezifische Merkmale	= -	183.075 €
Innenbesichtigung nicht vollständig	= -	475.995 €

Auf dem freien Immobilienmarkt wird diese Liegenschaft ausschließlich unter Renditeaspekten betrachtet. Der Verkehrswert wird in Anlehnung an den Ertragswert abgeleitet unter Berücksichtigung aller besonderen objektspezifischen Merkmale.

VI. VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Ertrags- und Sachwert können nur richtungsweisenden Charakter haben.

Den nachfolgenden Verkehrswert halte ich ausschließlich in Anlehnung an den Ertragswert unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Punkte, aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände und gerundet auf glatte tausender Beträge bei derzeitigem Verkauf zum Wertermittlungstichtag für korrekt bemessen

für **das mit einem Mehrfamilienwohnhaus inkl. Garagen
bebaute Grundstück**

in **40670 Meerbusch, Strümp**
postalisch Brauersweg 1,3

Grundbuch: Amtsgericht Neuss, Grundbuch Strümp
Blatt 812, **Lfd. Nr. 1**

