

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 032 K 020/24

Gutachten G-36-24 bestehend aus 35 Seiten zzgl. 08 Anlagen

1 Hauptausfertigung	Papier	Gericht (Vollversion)
1 Ausfertigung	Papier	Gericht (Auslegexemplar)
1 Ausfertigung pdf	digital	Gericht (Vollversion)
1 Ausfertigung pdf	digital	Gericht (Internet)
1 Ausfertigung pdf	digital	Gutachter

zur
zum

Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB
Wertermittlungstichtag 19.02.2025

für das mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück
in **41564 Kaarst, In der Delle 7**
Grundbuch: Büttgen, Blatt: 4900 **Lfd. Nr.: 7**

Kataster: Gemarkung: Büttgen, Flur: 35, Flurstück: 319
Größe: 483 qm



Straßenansicht

Verkehrswert = 318.000 €

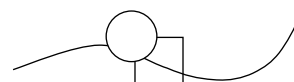
und für 1 / 3 Anteil an dem unbebauten Grundstück
in **41564 Kaarst, In der Delle**
Grundbuch: Büttgen, Blatt: 4900 **Lfd. Nr.: 9/zu 7**

Kataster: Gemarkung: Büttgen, Flur: 35, Flurstück: 313
Größe: 68 qm

Verkehrswert = 5.600 € = 1 / 3 Anteil

Verkehrswert = 323.600 €

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



INHALTSVERZEICHNIS:

Vorbemerkungen zur Wertermittlung

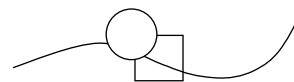
I.	Rechtliche Grundlagen / Literatur	Seite 03
II.	Objektspezifische Grundlagen	Seite 04
III.	Bewertungstechnische Grundlagen inkl. Hinweisen....	Seite 7

1.) ALLGEMEINE ANGABEN

I.	Auftraggeber.....	Seite 09
II.	Aufgabenstellung	Seite 09
III.	Grundbuchausweisung und Nutzungsart.....	Seite 10
IV.	Ortstermin	Seite 11
V.	Beschreibung Grundstück	Seite 11
VI.	Beschreibung Gebäude	Seite 21

2.) BEWERTUNG

I.	Bodenwert	Seite 25
II.	Bewertung der baulichen Anlagen	Seite 28
	Verfahrenswahl	Seite 28
	Sachwertverfahren.....	Seite 28
III.	Sonstiges	Seite 33
IV.	Zusammenstellung	Seite 34
V.	Verkehrswert	Seite 34

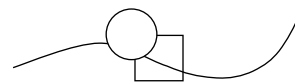


VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

I. Rechtliche Grundlagen / Literatur:

Angegebene Gesetzestexte und Fachliteratur in der aktuellen Fassung.

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



II. Objektspezifische Grundlagen:

Dem Gutachter lagen nachfolgend aufgeführte Unterlagen vor:

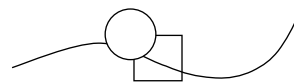
- Grundbuchauszug 4900 vom 28.08.2024 15 Seiten
- UR.Nr. 828/1976 Abt. II/3 vom 08.07.1976 30 Seiten
- UR.Nr. 1034/1986 Abt. II/3 vom 29.09.1986 02 Seiten

- Flurkarte M 1:500 vom 05.12.2024 01 Seite **Anlage 01**

- Fotodokumentation vom 19.02.2025 07 Seiten **Anlage 02**

- Auskunft - Erschließungskosten vom 07.01.2025 01 Seite **Anlage 03**
- Auskunft - Baulasten vom 12.12.2024 01 Seite **Anlage 04**
- Auskunft - Altlasten vom 13.12.2024 02 Seiten **Anlage 05**
- Auskunft - Grundwasserstand vom 12.01.2025
- Auskunft - Baurecht vom 12.01.2025
- Auskunft - Kanalkataster vom 12.12.2024 01 Seite **Anlage 06**
- Auskunft - Wohnungsbindung vom 12.12.2024 02 Seiten **Anlage 07**

- Auskunft - Bauaktenarchiv vom 09.01.2025 133 Seiten **Anlage 08**
 - Deckblatt Bauakte
 - Auszug Baugenehmigung
 - AZ.: 182/76 vom 07.04.1976
 - Neubau eines Reiheneinfamilienhauses
 - Bearbeitungsbogen
 - Eingangsbestätigung vom 19.02.1976
 - Lageplan
 - Prüfungsbogen
 - Bauantrag
 - Baubeschreibung
 - Berechnung Wohn-, Nutzflächen, umbauter Raum
 - Lageplan
 - Grundriss KG, EG, DG, Speicherraum
 - Schnitt
 - Ansichten, Schnitt
 - Formblatt Erschließung
 - Positionsplan Dachgeschoss, Decke EG, Decke KG, Fundamente
 - Bewehrungsplan Decke EG, Decke KG, Stürze / Unterzüge
 - Anschreiben bzgl. Entwässerungsgesuch
 - Lageplan Entwässerung
 - Schnitt Entwässerung
 - Grundriss KG, EG, DG, Speicherraum Entwässerung



- Statistikbogen / Gebührenberechnung
- Baugenehmigung

Auszug Baugenehmigung

AZ.: 182/76 vom 09.06.1976

Neubau einer aus einer 3er Anlage (Fertigteilgarage)

- Bauantrag
- Baubeschreibung
- Grundriss EG, Schnitt, Ansichten

Auszug Ölfeuerungsbesuch zu Bauschein 182/76

- Anschreiben
- Ansichten, Schnitt
- Schnitt

Bescheid Änderung Typenprüfbericht Fertigteilgarage
inkl. statischer Typenprüfung für Fertigteilgaragen

Auszug Nachtragsbaugenehmigung vom 29.06.1976

Betrifft: Änderung der Garage und Einbau einer Ölfeuerungsanlage

Nachtragsanschreiben vom 09.08.1976

bzgl. Änderung konventionell errichtete Garage anstatt
Fertigteilgarage

- Festlegung Rohbausumme

Antragsformular Errichtung einer Garage (Reihengarage)

Hinweis: Betrifft das Flurstück 315, strassenseitig rechte Garage

- Lageplan

Hinweis: Darstellung in den nachfolgenden Planunterlagen jedoch alle
drei Reihengaragen, Flurstück 319, 317, 315

- Grundriss EG, Schnitt, Ansicht
- Bewehrungs- und Positionsplan

Nachtragsgenehmigung vom 15.09.1976

Betrifft: statischer Nachtrag für das Reiheneinfamilienhaus

Antrag auf Rohbauabnahme

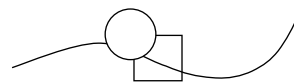
bzgl. Reiheneinfamilienhaus inkl. Garage a.d.J. 1976

Rohbauabnahmeschein vom 15.12.1976

bzgl. Reiheneinfamilienhaus inkl. Garage

Schlussabnahmeschein vom 15.12.1976

bzgl. Reiheneinfamilienhaus inkl. Garage



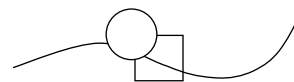
Lageplan bzgl. Flurstück 313

Anschreiben bzgl. Errichtung einer Einliegerwohnung
in dem Einfamilienwohnhaus „In der Delle 7“
a.d.J. 1977 / 1978
Schriftverkehr Behörden und Bauherr
Planunterlagen KG, EG, Lageplan
Berechnung Wohn-Nutzflächen
Planunterlagen DG, Speicherraum
Baugenehmigung vom 10.04.1978, AZ.: 1520/77
bzgl. Errichtung einer Einliegerwohnung mit Stellplatz

Grundriss KG, Schnitt bzgl. Öltank / Ölheizung a.d.J. 1976
Lageplan
Baubeschreibung

Schriftverkehr bzgl. Bauantrag Einliegerwohnung im DG
Grundriss DG, Speicherraum
Bearbeitungsbogen

Deckblatt Bauakte Bauantrag Errichtung einer Einliegerwohnung
Bearbeitungsbogen
Schriftverkehr Bauherr
Wohn- Nutzflächenberechnung
Lageplan bzgl. zusätzlichem Stellplatz (hier auf Flurstück 313)
Grundriss KG, EG
Aktennotiz / Schriftverkehr
Gebührenberechnung
Baugenehmigung vom 10.04.1978, AZ.: 1520/77
bzgl. Errichtung einer Einliegerwohnung mit Stellplatz
Gebührenbescheid
Schriftverkehr Bauherr
Schreiben vom 20.11.1978 vom neuen Eigentümer
bzgl. Nichtausführung Einbau einer Einliegerwohnung,
es bleibt bei einem Einfamilienhaus



III. Bewertungstechnische Grundlagen inkl. wichtigem Hinweis:

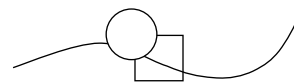
Erklärung des Gutachtenverfassers:

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

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

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

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



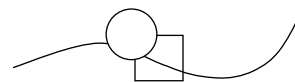
Hinweis:

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

ACHTUNG:

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

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



1.) ALLGEMEINE ANGABEN:

I. Auftraggeber:

Amtsgericht Neuss, Breite Straße 48, 41460 Neuss
gem. Beschluss vom 29.11.2024

II. Aufgabenstellung:

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, den Verkehrswert festzustellen

für das mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück
in **41564 Kaarst, In der Delle 7**
Grundbuch: Büttgen, Blatt: 4900 **Lfd. Nr.: 7**

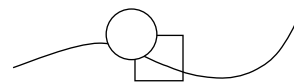
Kataster: Gemarkung: Büttgen, Flur: 35, Flurstück: 319
Größe: 483 qm

und für 1 / 3 Anteil an dem unbebauten Grundstück
in **41564 Kaarst, In der Delle**
Grundbuch: Büttgen, Blatt: 4900 **Lfd. Nr.: 9/zu 7**

Kataster: Gemarkung: Büttgen, Flur: 35, Flurstück: 313
Größe: 68 qm

zum Bewertungsstichtag 19.02.2025
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für o.g. Zweck gestattet. Das Gutachten inkl. Anlagen darf **NICHT** als Exposee für einen freihändigen Verkauf von z.B. Eigentümer, Makler, Erwerber o.ä. verwendet werden. Dies beinhaltet auch die ganze oder teilweise Weitergabe des Gutachtens! 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 vom 28.08.2024 sind nachfolgende Informationen ersichtlich:

Amtsgericht: Neuss, Grundbuch von: Büttgen, Blatt: -4900-

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.: 7 Gemarkung Büttgen, Flur 35, Flurstück 319, Größe 483 qm
Gebäude und Freifläche, In der Delle 7

Lfd. Nr.: 9/ zu 7 = 1 / 3 Anteil an dem Grundstück
Gemarkung Büttgen, Flur 35, Flurstück 313, Größe 68 qm
Gebäude und Freifläche, In der Delle

Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd. Nr.: 4 Eigentümerin des Grundstücks unter o.g. Lfd. Nr. 7 und des
1 / 3 Anteil an dem Grundstück lfd. 9 / zu Nr. 7
gem. Bestandsverzeichnis ist:
.....

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

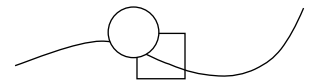
Lfd. Nr. 3: zu Lasten Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 7
Grunddienstbarkeit (Überbaurecht) zugunsten der jeweiligen
Eigentümer Flur 35, Flurstück 243, Flurstück 244
Bewilligung vom 08.07.1976 und 29.09.1986

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Es sind Grundpfandrechte eingetragen.

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



IV. Ortstermin:

Ein Ortstermin wurde durchgeführt am 19.02.2024. Teilnehmer waren:

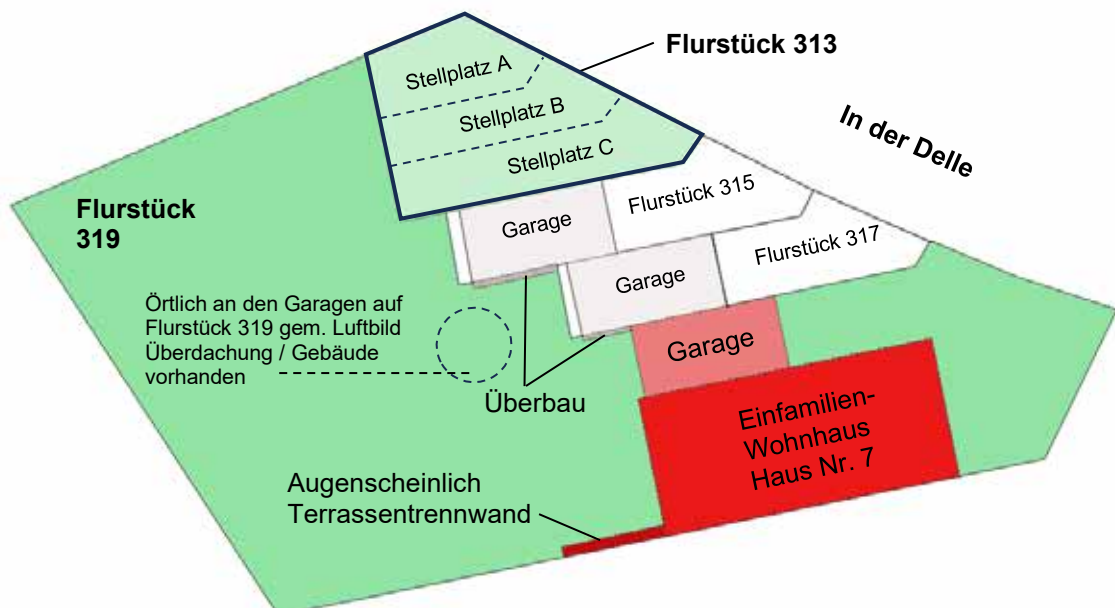
- -----, i.Vertr. der betreibenden Gläubigerin
- -----, i.Vertr. der betreibenden Gläubigerin
- Herr Jens Rökendt, Gutachter

Es konnte das zu bewertende Objekt inkl. der beiden zu bewertenden Flurstücke ausschließlich straßenseitig in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, ebenso konnte die gartenseitige Grundstücksfreifläche nicht in Augenschein genommen werden.

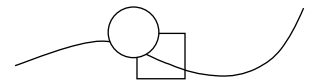
Ein zweiter Ortstermin wurde anberaumt für den 02.04.2025, beginnend um 14:30 Uhr, anberaumt. Dieser Termin wurde jedoch seitens der Eigentümerin abgesagt.

V. Beschreibung Grundstück:

Die beiden zu bewertenden Grundstücke liegen in NRW, Kreis Neuss, Stadt Kaarst, Stadtteil Driesch, an der Straße „In der Delle“, das bebaute Flurstück 319 postalisch Haus Nr. 7.



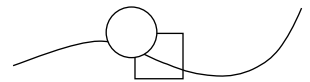
Lageplanskizze o.M. basierend auf Flurkarte -eingenordet-



Ansicht von Norden, ohne Maßstab, Quelle google maps



Ansicht von Süden, ohne Maßstab, Quelle google maps



Strassenansicht, ohne Maßstab, Quelle google maps

MAKROLAGE :

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

Stadt Kaarst:

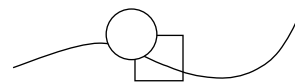
Kaarst ist eine linksrheinisch in der Region Niederrhein gelegene Stadt im Rhein-Kreis Neuss in Nordrhein-Westfalen. Die mittlere kreisangehörige Stadt hat ca. 42.600 Einwohner und ist die flächenkleinste sowie nach der Kreisstadt Neuss die am dichtesten besiedelte Stadt des Kreises. Kaarst gliedert sich in fünf nachfolgend aufgelistete Stadtteile:

Kaarst	ca. 23.700 Einwohner
Büttgen	ca. 6.600 Einwohner
Driesch	ca. 850 Einwohner
Holzbüttgen	ca. 5.950 Einwohner
Vorst	ca. 5.500 Einwohner

Die Stadt Kaarst gilt in der Ballungsrandzone der Landeshauptstadt Düsseldorf als bevorzugter Wohn- und Wirtschaftsstandort mit kurzen Wegen zum Arbeitsplatz. Bei der Wohnbebauung dominieren Einfamilienhäuser. Der umfangreiche Bestand mittelständischer Unternehmen des Dienstleistungssektors und des Handels, aber auch die Neuansiedlung mittelständischer Betriebe aller Branchen sowie die Expansion ansässiger Unternehmen unterstreichen die Beliebtheit des Standorts.

Kaarst verfügt über 12 öffentliche Schulen und eine Volkshochschule.

Kaarst liegt an den Bundesautobahnen A 52 (Roermond-Düsseldorf) und A 57 (E31) (Köln-Krefeld), die sich im Autobahnkreuz Kaarst kreuzen. Im Stadtgebiet liegen die Anschlussstellen Kaarst-Nord und Holzbüttgen.



Die Stadt Kaarst liegt im Verkehrsverbund Rhein-Ruhr und ist mit zwei S-Bahn-Linien und zwei Schnellbuslinien sowie mehreren regionalen Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die nächstgelegenen internationalen Flughäfen sind der Flughafen Düsseldorf (23km), der Flughafen Köln/Bonn (65km) und der Flughafen Niederrhein (75km). Der Verkehrslandeplatz Mönchengladbach, welcher keinen Linienflugverkehr bietet, liegt 10 km entfernt.

Stadtteil Driesch:

Der ländlich gelegene Stadtteil Driesch befindet sich süd-westlich von Kaarst, nord-westlich von Büttgen und süd-östlich von Vorst.

Die nächste Bundesautobahn-Anschlussstelle ist Neuss/Büttgen an der A 57. Die nächste Bahnstation ist die Haltestelle Büttgen an der S-Bahn S8 (Mönchengladbach – Hagen). Außerdem fahren durch Driesch Buslinien, welche alle Kaarster Ortsteile miteinander verbinden.

Handel- und Dienstleistungsbetriebe für die Deckung des kurzfristigen, des mittel- und langfristigen Bedarfes sind vorwiegend im Stadtteil Kaarst vorhanden.

MIKROLAGE:

Die beiden zu bewertenden Flurstücke 319 und 313 liegen im westlichen Zentrumsbereich von Driesch, innerhalb des bebauten Ortsbereiches, süd-westlich an der öffentlichen Verkehrsfläche „In der Delle“ gelegen.

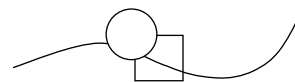
Anliegerstraße:

„In der Delle“:

Diese Wohnanliegerstraße ist eine von der Hauptstraße abzweigende Ortsausfallstraße gen Stadtteil Vorst. Es handelt sich um eine zweispurige asphaltierte Straße mit einseitig gepflastertem Geh-/Radweg und einseitiger Straßenbeleuchtung. Die erforderlichen Erschließungsmedien wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telefon sind in der Straße vorhanden.

Flurstück 319:

Das zu bewertende L-förmig vieleckig geschnittene Flurstück 319, mit insgesamt 483 qm Fläche, befindet sich süd-westlich an der öffentlichen Erschließungsfläche.



Die Straßenbreite des Grundstücks beträgt gemessen in timonline ca. 8 m, die Breite im Bereich der Bebauungsmöglichkeit beträgt ca. 8,50 m und die gartenseitige Breite ca. im Mittel 20 m. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 38 m im Mittel bzw. im Gartenbereich ca. 14 m. Die Topografie des Flurstück 319 kann offenbar als eben bezeichnet werden.

Das Flurstück 319 hat auf Grund der Lage an der Erschließungsfläche sowie auf Grund des Zuschnitts eine West-Ausrichtung.

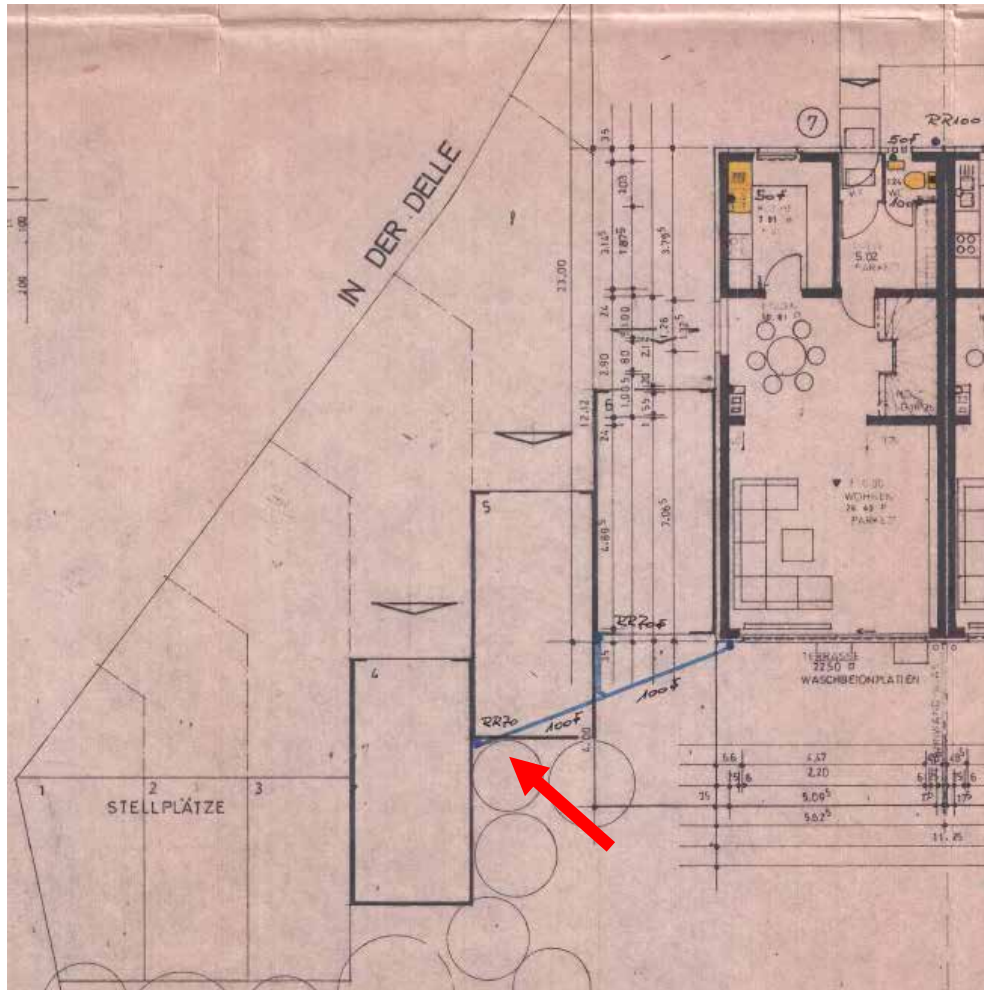
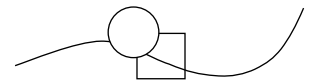
Das Flurstück 319 ist bebaut mit einem straßenseitig links grenzständigen Wohnhaus (Reihenendhaus rechts) und einer straßenseitig rechts grenzständigen Pkw-Garage. Das Wohnhaus inkl. Garage sind in der Flurkarte dargestellt und augenscheinlich eingemessen.

Hinweis: Im Luftbild bei google maps ist erkennbar, dass auf dem Flurstück 319 rückwärtig der Nachbargaragen ein eingeschossiger Baukörper mit Flachdach, vergleichbar z.B. einer Terrassenüberdachung o.ä. vorhanden ist. Dieser Baukörper ist nicht in der Flurkarte eingetragen und augenscheinlich nicht eingemessen. In der Bauakte der Stadt Kaarst sind keine Unterlagen / Baugenehmigung o.ä. für diesen Baukörper recherchierbar.

Hinweis: Es sind an der jeweiligen südlichen Längsseite der Garage Flurstück 315 und 317 bedingt durch die Fassadenverklammerung der Garagen jeweils ein Überbau auf dem Flurstück 319 vorhanden. Dieser Überbau ist dinglich gesichert, siehe Recht Abt. II/3 des Grundbuchblattes 4900.

Südlich an das Flurstück 319 grenzt ein vergleichbares unregelmäßig geschnittenes Reihenmittelhausgrundstück (323) an. Nördlich grenzt zum einen direkt an der Garage des Flurstücks 319, sowie östlich des Gartenbereiches insgesamt zwei weitere Garagenflurstücke (317, 315) und ein weiteres, ebenfalls zu bewertendes, Stellplatzflurstück (313) an. Nördlich und westlich des Gartenbereiches des Flurstück 319 befinden sich zwei weitere größere bebaute Flurstücke (u.a. eine landwirtschaftliche Hofstelle).

Hinweis: Gem. Entwässerungsunterlagen der Bauakte der Stadt Kaarst ist erkennbar, dass augenscheinlich die Regenwasserentwässerung der Garage, Flurstück 317 an die Regenwasserentwässerung des Reihenendhauses und Garage, Flurstück 319 angeschlossen ist. Eine öffentlich-rechtliche (Baulast) und/oder zivil-rechtliche (Grunddienstbarkeit) Absicherung ist augenscheinlich nicht vorhanden. Nachfolgend ist der Grundriss EG aus den Entwässerungsunterlagen der Bauakte dargestellt:



Auszug Entwässerung

Flurstück 313:

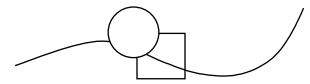
Das zu bewertende trapezförmig vieleckig geschnittene Flurstück 313, mit insgesamt 68 qm Fläche, befindet sich süd-westlich an der öffentlichen Erschließungsfläche. Die Breite des Grundstücks beträgt gemessen in timonline ca. 10,80 m (Straßenfront) bzw. ca. 7 m (rückwärtige Breite) und ca. 9,40 m mittlere Tiefe. Die Topografie des Flurstück 313 kann als eben bezeichnet werden.

Das Flurstück 313 hat auf Grund der Lage an der Erschließungsfläche sowie auf Grund des Zuschnitts eine West-Ausrichtung.

Das Flurstück 313 ist augenscheinlich vollständig gepflastert und nutzbar augenscheinlich für drei nebeneinander liegende Pkw-Stellplätze.

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. Roekend-Architektur .de
E - Mail Adresse: jr@Roekend-Architektur .de



Hinweis: Gem. örtlicher Inaugenscheinnahme ist erkennbar, dass die Regenwasserentwässerung der Garage, Flurstück 315, über das Flurstück 313 verläuft. Eine öffentlich-rechtliche (Baulast) und/oder zivil-rechtliche (Grunddienstbarkeit) Absicherung ist augenscheinlich nicht vorhanden.

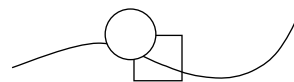


Garage Flurstück 315 und Stellplatzfläche Flurstück 313



Garage Flurstück 315 und Stellplatzfläche Flurstück 313

Südlich grenzt an das Flurstück 313 ein Garagenflurstück (315) sowie westlich das ebenfalls zu bewertende Flurstück 319 an. Nördlich grenzt ein größeres Flurstück (311) an.



Erschließungsbeiträge:

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

Baulasten

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

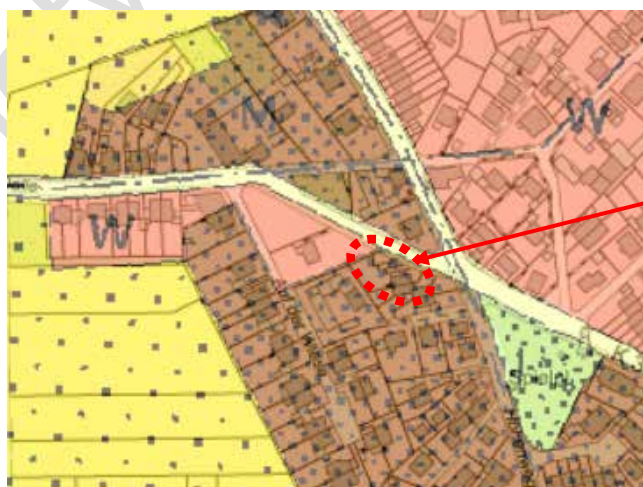
Umweltinformationsgesetz:

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

Baurecht:

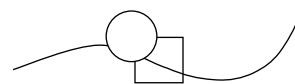
Der Flächennutzungsplan weist die zu bewertenden Grundstücke (Flurstück 319, 313) als gemischte Bauflächen (M) aus. Der Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst ist einsehbar unter:

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

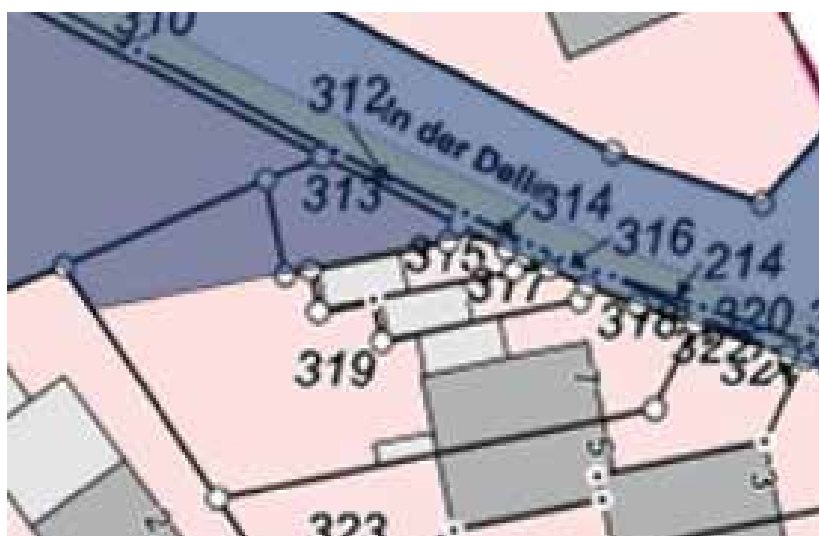


Grundstücke

Quelle Flächennutzungsplan Stadt Kaarst



Für das Flurstück 313 und für einen Teil des rückwärtigen Gartenbereiches des Flurstück 313 gibt es einen Bebauungsplan, nachfolgend flächig blau dargestellt:



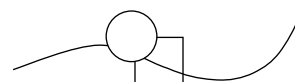
Auszug B-Plangebiet

Es handelt sich um den Bebauungsplan Nr. 058 -Büttgen- In der Delle, Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB seit dem 12.06.1993



Auszug B-Plan Nr. 058 -Büttgen- In der Delle

Die im Bebauungsplan befindlichen zu bewertenden Flurstücke 313 und Teilfläche Flurstück 319 befinden sich nur innerhalb des Planbereiches des Bebauungsplanes. Es sind keine überbaubaren Flächen o.ä. dafür festgelegt. Diese von der Bewertung betroffenen Flächen sind nicht bebaubar.



Die Bebauungspläne der Stadt Kaarst sind einsehbar im Geoportal mit nachfolgendem Link:

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

Die außerhalb der Bebauungsplanfläche befindliche Fläche des Flurstück 319 wird planungsrechtlich gem. BauGB §34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ beurteilt.

Denkmalschutz:

Die auf dem zu bewertenden Flurstück 319 befindlichen Gebäude (Wohnhaus, Garage) unterliegen nicht dem Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Gem. Auskunft unterliegt das Wohnhaus inkl. Garage „In der Delle 7“ nicht der Bindung i.S.d. Gesetztes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Es wird auf den Originaltext der Auskünfte verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Baugrundverhältnisse / Grundwasser

Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Der höchste ermittelte Grundwasserstand liegt augenscheinlich bei +37,77 m ü.NN (LGD Nr. 086452319), mit einer Schwankungsbreite von +/- 75 cm. Der nächstgelegene Kanaldeckel vor den Bewertungsflurstücken hat eine NN-Höhe von ca. +40,91 m ü.NN. Dies ist eine Höhendifferenz von ca. 3,14 m mit einer Schwankungsbreite von +/- 75 cm. Bedingt durch den Einflussbereich des Braunkohletagebau kann es zu größeren Grundwasserschwankungen kommen.

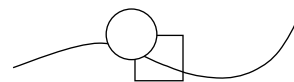
Immissionen

Die beiden Flurstücke 319 und 313 befinden sich im erweiterten An- und Abflugbereich des Flughafen Düsseldorf. Es sind daher ggfls. Immissionen vorhanden.

Auf Grund der Lage der Flurstücke an der Ortsausfallstraße sind ggfls. Immissionen vorhanden.

Nutzung zum Wertermittlungstichtag:

Es handelt sich gem. Bauakte um ein Einfamilienwohnhaus mit einer Wohneinheit und einer Pkw-Garage aufstehend auf dem Flurstück 319.



Das Flurstück 319 inkl. aufstehender Gebäude wird augenscheinlich von der Eigentümerin selbstgenutzt.

Das Flurstück 313 gehört augenscheinlich mehreren Eigentümern. Es sind örtlich drei Pkw-Stellplätze mittels farblich, unterschiedlichem Pflaster befestigt und markiert. Gem. Kaufvertrag vom 08.07.1976, URK.-Nr. 828/1976, Seite 2, und Anlage zum Kaufvertrag) ist dem damaligen Erwerber des Flurstück 319 (Reihenendhaus inkl. Garage) und dem 1/3 Anteil an dem Flurstück 313 der strassenseitig rechte äußere Pkw-Stellplatz auf dem Flurstück 313 zugewiesen. Diese Zuweisung ist nach Kenntnissen des Gutachters nicht dinglich gesichert. Ob und inwieweit es ggfls. andere Gebrauchsvereinbarungen mit den anderen Miteigentümern des Flurstücks 313 gibt konnte der Gutachter nicht recherchieren. Augenscheinlich wird der strassenseitig rechte äußere Pkw-Stellplatz von der Eigentümerin des Flurstück 319 (Reihenendhaus inkl. Garage) eigengenutzt.

Ob Miet- und / oder Pachtverträge für das Flurstück 319 und den 1/3 Anteil an dem Flurstück 313 vorhanden sind konnte der Gutachter nicht recherchieren.

Sonstiges:

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

VI. Beschreibung Gebäude = Wohnhaus und Garage = Flurstück 319:

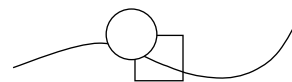
Die nachfolgende Beschreibung basiert auf der straßenseitigen Außenbesichtigung im Ortstermin vom 19.02.2025 und dem Auszug der Bauakte der Stadt Kaarst. Es konnten folgende wertrelevanten Unterlagen in der Bauakte der Stadt Kaarst recherchiert werden:

07.04.1976 Baugenehmigung AZ.: 182/76
Neubau eines Reiheneinfamilienhauses

09.06.1976 Baugenehmigung AZ.: 182/76
Neubau einer aus einer 3er Anlage (Fertigteilgarage)

1976 Ölfeuerungs-gesuch zu Bauschein 182/76

29.06.1976 Nachtragsbaugenehmigung



Betrifft: Änderung der Garage und Einbau einer
Ölfeuerungsanlage

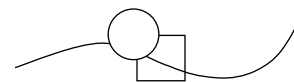
- 09.08.1976 Nachtragsanschreiben
bzgl. Änderung konventionell errichtete Garage anstatt
Fertigteilgarage
- 15.09.1976 Nachtragsgenehmigung
Betrifft: statischer Nachtrag für das Reiheneinfamilienhaus
- 15.12.1976 Rohbauabnahmeschein
bzgl. Reiheneinfamilienhaus inkl. Garage
- 15.12.1976 Schlussabnahmeschein
bzgl. Reiheneinfamilienhaus inkl. Garage
- 10.04.1978 Baugenehmigung AZ.: 1520/77
bzgl. Errichtung einer Einliegerwohnung mit Stellplatz
- 20.11.1978 Schreiben vom neuen Eigentümer
bzgl. Nichtausführung Einbau einer Einliegerwohnung,
es bleibt bei einem Einfamilienhaus

Auf dem Flurstück 319 befindet sich ein im Jahre 1976 genehmigtes Reiheneinfamilienwohnhaus (Reihenendhaus rechts, eine Wohneinheit) und eine Garage. Diese beiden Gebäude wurden im Jahre 1976 fertig erstellt. Das Wohnhaus ist gem. Planunterlagen unterkellert, hat gem. Örtlichkeit ein Erdgeschoss und Dachgeschoss inkl. Spitzboden.

Gem. Baugenehmigung a.d.J. 1976 sind im Spitzboden keine Aufenthaltsräume genehmigt, es handelt sich per Baugenehmigung um einen Speicherraum. Die Baugenehmigung a.d.J. 1977 bzgl. Einliegerwohnung u.a. im Spitzboden wurde nicht ausgeführt und somit ist diese Baugenehmigung nicht mehr gültig.

Gem. Wohn- und Nutzflächenberechnung, Bestandteil der Baugenehmigung a.d.J. 1976, sind folgende Räume genehmigt mit nachfolgenden Flächen:

Erdgeschoss		Dachgeschoss	
Windfang	1,15 qm	Eltern	13,25 qm
Diele	5,02 qm	Kind 1	10,73 qm
WC	1,24 qm	Kind 2	8,86 qm
Küche	7,91 qm	Flur	4,76 qm
Essen	10,81 qm	Bad+WC	4,47 qm
Wohnzimmer	26,43 qm	Dusche	2,42 qm
Summe	52,56 qm	Summe	44,49 qm
abzgl. 3 % Putz	50,98 qm	abzgl. 3 % Putz	43,16 qm



Im Kellergeschoss sind folgende Räume und Nutzflächen vorhanden:

Kellergeschoss	
Hobby 1	15,7 qm
Hobby 2	24,47 qm
Flur	3,5 qm
Heizung / Öl	7,29 qm
Summe	50,96 qm

Insgesamt sind somit im EG und DG ca. 94,14. Gerundet 94 qm Wohnfläche und im KG ca. 50,96 qm, gerundet ca. 51 qm Nutzfläche vorhanden.

Die Außenabmessungen des Wohnhauses betragen gem. Planunterlagen, Bestandteil der Baugenehmigung a.d.J. 1976 ca. 5,625 m Breite und ca. 12,12 m Tiefe. Die Bruttogrundfläche im Erdgeschoss beträgt somit ca. 68,18 qm.

Die Bruttogrundflächen des EG, DG und SP gem. ImmoWertV betragen gem. Planunterlagen:

$$\begin{aligned} \text{KG, EG, DG} &= 68,18 \text{ qm} * 3 &= 204,54 \text{ qm} \\ \text{SP} &= 5,625 \text{ m} * 8,65 \text{ m} &= 48,66 \text{ qm} \end{aligned}$$

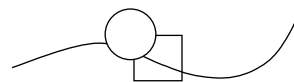
$$\text{KG, EG, DG, SP Summe ca.} = 253,20 \text{ qm, gerundet ca. 253 qm BGF}$$

Die Garage mit ihren Abmessungen ca. 3 m Breite und 6 m Tiefe hat eine Bruttogrundfläche von 18 qm und bietet Platz zum Abstellen eines Pkw. Vor der Garage ist ein weiterer Pkw-Stellplatz vorhanden.

Folgende bautechnische Merkmale sind für das Wohnhaus und die Garage zu erkennen:

Wohnhaus

- Satteldach mit Betonziegeleindeckung
- beidseitig im DG Dachgauben mit Flachdach
- Außenwände verklankert, im Bereich Decke über EG sichtbare Waschbetonelemente
- Giebelstreifen, tlw. Fensterbrüstungen und Kaminzug, sowie Gaubengewangen im DG verschiefert
- Kaminzug Nr. 2 verklankert
- Rollläden im EG und im Bereich DG Dachgauben, gartenseitig Außenrollladenkästen
- Fensterbänke aus Zinkblech
- 2 Klimasplitgeräte auf der Garage für das Wohnhaus montiert
- Terrestrische Antenne und Sat-Schüssel auf dem Dach montiert

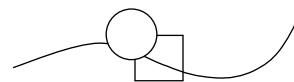


- Vordach im Eingangsbereich als Holzkonstruktion mit geneigter Dachfläche
- Hauszuwegung plattiert
- Vorgartenbereich zugepflanzt und eingewachsen

Garage

- Außenwände verklankert, im Bereich Decke über EG sichtbare Waschbetonelemente
- Flachdach mit bituminöser Eindichtung
- Stahlschwingtor strassenseitig
- Garagenvorplatz gepflastert und seitliche Markierung mittels Waschbetonplatten

Es handelt sich um einen typischen Grundriss für solch ein Reihenendhaus. Das Wohnhaus und die Garage machen von außen einen dem Ursprungsbaujahr entsprechenden Eindruck. Es sind die Außenfassade des Wohnhauses inkl. Außenfensterbänke zu überarbeiten. Auf Grund des Baujahres und des bauarttypischen Erscheinungsbildes muss mit Modernisierungs- und ggfls. Kernsanierungsarbeiten kalkuliert werden. Zu beachten ist, dass für den gartenseitigen rückwärtig der Garagen befindliche Baukörper (gem. Luftbild) keine Baugenehmigung o.ä. vorhanden ist.



2.) BEWERTUNG:

I. Bodenwert

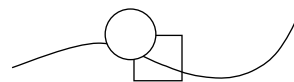
Der Wert des Bodens ist abhängig von der tatsächlichen bzw. möglichen Nutzungsart, der Größe und des Preises. Ein Grundstück kann zu Teilen unterschiedlich genutzt sein. Quadratmeterpreise werden in der Regel aus vergleichbaren Verkäufen der jüngeren Vergangenheit ermittelt; diese liegen als Bodenrichtwerte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

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

Gemeinde	Kaarst
Postleitzahl	41564
Ortsteil	Driesch
Bodenrichtwertnummer	2305
Bodenrichtwert	<u>430 €/m²</u> (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	<u>2025-01-01</u>
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	450 m ²
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Anwendungshinweise	<u>Örtliche Fachinformationen</u>

Es sind die örtlichen Fachinformationen zu beachten.

Hinweis: Gem. ImmoWertV §40 (1) ist der Bodenwert ohne die vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren (hier basierend auf dem Bodenrichtwert) zu ermitteln.



Es wird der Bodenrichtwert von 430 €/qm zu Grunde gelegt. Bei den zu bewertenden Flurstücken sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

Flurstück 319

Entwicklungszustand:

Es handelt sich bei dem Bewertungsflurstück 319 wie bei dem Bodenrichtwertgrundstück um baureifes Land. Die Erschließung ist gesichert und es ist ein Planungsrecht vorhanden. Das Bewertungsflurstück 319 ist als baureifes Land einzustufen. Es wird kein Zu- oder Abschlag in Ansatz gebracht.

Beitragszustand:

Zum Wertermittlungstichtag sind keine Erschließungsbeiträge zu zahlen. Das zu bewertende Flurstück 319 ist erschließungsbeitragsfrei zu werten. Es wird kein Zu- oder Abschlag in Ansatz gebracht.

Nutzungsart:

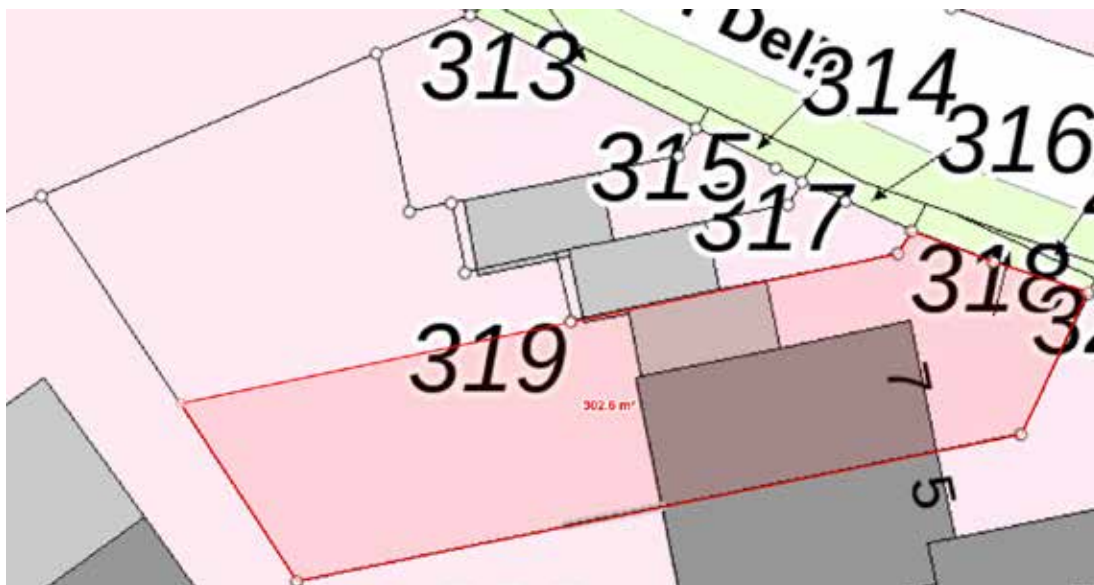
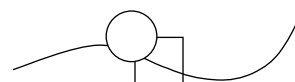
Das Bodenrichtwertgrundstück weist die Nutzungsart „Wohnbaufläche“ aus. Das Bewertungsflurstück 319 befindet sich jedoch gem. Flächennutzungsplan innerhalb der Ausweisung „gemischte Bauflächen“. Diese Ausweisung ermöglicht vielfältigere Nutzungsmöglichkeiten als bei einer Wohnbaufläche. Der Gutachter setzt hierfür einen sachverständig geschätzten Zuschlag von 10 %, **Faktor 1,10**, an.

Geschosszahl:

Es ist bei dem Bodenrichtwert eine Geschosszahl von I-II definiert. Auf Grund des Planungsrechtes BauGB §34 legt der Gutachter ebenfalls zu Grunde, dass ein bis zwei Vollgeschosse bei einer Überplanung des Flurstücks 319 realisierbar wären. Der Gutachter setzt hierfür kein Zu- oder Abschlag an.

Fläche:

Das Bodenrichtwertgrundstück hat eine definierte Fläche von 450 qm. Das Bewertungsflurstück ist 483 qm groß. Es wird hier kein Zu- oder Abschlag in Ansatz gebracht auf Grund des Zuschnitts des Flurstücks 319. Das Bewertungsflurstück ist L-förmig geschnitten. Der rückwärtig im Norden gelegene Grundstücksbereich wird als Hinterland, vergleichbar einer arrondierten Grünlandfläche mit 25 % des Bodenrichtwertes, **Faktor 0,25**, angesetzt, entsprechend nachfolgender Aufteilung:



Flurstück 319 = Flächenaufteilung gem. timonline

Es werden 303 qm als Baulandfläche gewertet und $483 \text{ qm} - 303 \text{ qm} = 180 \text{ qm}$ als arrondiertes Grünland.

Bodenwert Flurstück 319:

Bauland = $430 \text{ €/qm} \cdot 1,10 = 473 \text{ €/qm} \cdot 303 \text{ qm} = 143.319 \text{ €}$

Hinterland = $430 \text{ €/qm} \cdot 0,25 = 108 \text{ €/qm} \cdot 180 \text{ qm} = 19.440 \text{ €}$

Bodenwert Flurstück 319 = 162.759 € = 337 €/qm

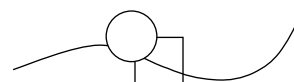
Flurstück 313

Für dieses erschließungsbeitragsfreie Flurstück ist keine Bebauungsmöglichkeit auf Grund des Planungsrechtes vorhanden. Es kann ausschließlich als z.B. Pkw-Stellplatzfläche für drei Pkw's genutzt werden. Auf Grund der Oberflächenbefestigung wird der Bodenwert des Flurstück 313 vergleichbar von 3 Pkw-Stellplätzen gem. Rücksprache mit dem Gutachterausschuss Rhein-Kreis-Neuss angesetzt mit:

Bodenwert = $6.000 \text{ €/Stpl.} \cdot 3 \text{ St.} = 18.000 \text{ €} / 265 \text{ €/qm}$

Bodenwert Flurstück 313 = 18.000 €

Bodenwert Flurstück 313 = 1 / 3 Anteil = 6.000 €



II. Bewertung der baulichen Anlagen

Verfahrenswahl = Wohnhaus und Garage = Flurstück 319:

Es handelt sich hier um ein Wohnhaus inkl. Garage, welches eine Wohneinheit hat. Solch ein Objekt wird auf dem freien Immobilienmarkt unter dem Aspekt der Drittverwertungsmöglichkeit, nicht unter Renditeaspekten betrachtet. Ein potentieller Käufer betrachtet das Objekt überwiegend aus dem Blickwinkel:

„Ist das Objekt für meine Lebensplanung und Nutzung sinnvoll und geeignet und welchen finanziellen Aufwand muss ich noch betreiben, um das Objekt so herzurichten, dass es meinen Vorstellungen genügt.“

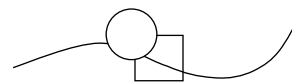
Aus diesem Grunde wird der Verkehrswert für das Flurstück 319 in Anlehnung an den Sachwert ermittelt.

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

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

Sachwertverfahren = Wohnhaus und Garage = Flurstück 319:

Für das Wohnhaus wird die Bruttogrundfläche für das KG, EG, DG, SP von gerundet 253 qm zu Grunde gelegt und für die Garage werden 18 qm zu Grunde gelegt. Es werden die Baukosten für das Wohnhaus und die Garage getrennt ermittelt. Die Baukosten je qm BGF werden für das Wohnhaus zu Grunde gelegt in Anlehnung an die NHK 2010 einschl. 17 % Baunebenkosten mit der Kategorie 2.01 Reihenhendhaus, unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut.



Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
						
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	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

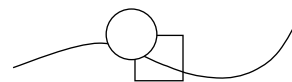
Nachfolgend sind die Ausstattungsmerkmale dargestellt:

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

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

Inter



Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

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

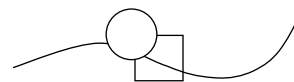
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. 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, Deckenverkleidungen (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
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölmalenputz, 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 Flächendeckung)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und 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
Wohnhaus		1	2	3	4	5		
Kostenkennwerte je BGF	Typ 2,01	615 €	685 €	785 €	945 €	1.180 €		
Außenwände			1				23%	158 €
Dächer			1				15%	103 €
Außentüren und Fenster				1			11%	86 €
Innenwände und -türen				1			11%	86 €
Deckenkonstruktion und Treppen				1			11%	86 €
Fußböden				1			5%	39 €
Sanitäreinrichtungen					1		9%	85 €
Heizung				1			9%	71 €
Sonstige technische Ausstattungen				1			6%	47 €
Summe:							100%	761 €
Korrekturwert:							1,00	761 €

Es konnten auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung weitestgehend die o.g. Einstufung nur geschätzt werden. Diese o.g. Einstufung ist somit rein theoretischer Natur und muss nach einer Innenbesichtigung bzw. vollständigen Inaugenscheinnahme des Wohnhauses ggfls. korrigiert werden.

Es werden Baukosten gem. vorgenannter Einstufung mit 761 €/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:



761 €/qm = 2010 = 89,30% Baukostenindex
2015 = 100,00%
1.437 €/qm = 2025 = 168,60% Baukostenindex

Es werden für das Wohnhaus indexierte Baukosten in Höhe von 1.437 €/qm BGF angesetzt. Für die Garage werden 40 % der vorgenannten Baukosten. Dies ist ein Erfahrungswert des Gutachters basierend auf seiner Tätigkeit als Architekt und der Auswertung von Baukosten. Daraus folgt:

Baukosten Wohnhaus = 1.437 €/qm BGF = 100 %
Baukosten Garage = 575 €/qm BGF = 40 %

Das tatsächliche Baujahr des Wohnhauses inkl. Unterkellerung und der Garage wird gem. Fertigstellungsbescheinigung angesetzt mit 1976.

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre, gem. ImmoWertV
Gebäudealter = 49 Jahre (2025 - 1976 = 49 Jahre)
Restnutzungsdauer = 31 Jahre (80 Jahre - 49 Jahre = 31 Jahre)

Die lineare Wertminderung wird errechnet basierend auf folgender Formel:

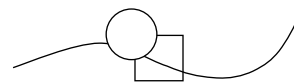
Wertminderung = Gebäudealter / Gebäudelebensdauer * 100%
Wertminderung = 49 Jahre / 80 Jahre * 100%
Wertminderung = - 61,25 %

Gebäudewert sonstige Anlagen:

• Freifläche	vom Gebäudewert =	6 %
• Ver- und Entsorgungsanschlüsse pauschaliert	=	3.000 €
• Gauben	=	10.000 €

	Summe =	13.000 €

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



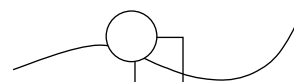
Sachwertermittlung:

Wohnhaus	BGF in qm:	253,00	1.437,00 €	363.561 €
Garage	BGF in qm:	18,00	575,00 €	10.350 €
Baukosten:				373.911 €
Wertermittlungstichtag		2025		
Gebäudealter		49		
lineare Wertminderung		-61,25%		-229.020 €
Gebäudewert:				144.891 €
Zeitwert sonstige Anlagen:				
Außenanlagen			6%	8.693 €
sonstige Anlagen				13.000 €
Summe Zeitwert sonstiger Anlagen:				21.693 €
vorläufiger Gebäudesachwert GBSW				166.584 €
Bodenwert:				162.759 €
Sachwert vorläufig:				329.343 €

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 gerundet mit 1,18 angesetzt (Bodenwertniveau 337 €/qm, Sachwert vorläufig 329.343 €).

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau in Euro / m²

Vorläufiger Sachwert in Euro	Bodenrichtwertniveau in Euro / m²						
	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



Der Sachwert beträgt demnach $329.343 \text{ €} \cdot 1,18 = 388.625 \text{ €}$

Der Sachwert für das Flurstück 319 beträgt 388.625 €.

III. Sonstiges

Es werden nachfolgend weitere sonstige Punkte werttechnisch berücksichtigt:

Flurstück 319 = Fehlende Innenbesichtigung:

Der Gutachter konnte keine Innenbesichtigung des Wohnhauses und der Garage, sowie der rückwärtigen Gartenfläche durchführen. Grundsätzlich gilt der Grundsatz: „Ein Gutachter kann nur das bewerten, was er persönlich gesehen hat.“ Aus diesem Grund setzt der Gutachter 35 % des Gebäudesachwertes gem. Sachwertverfahren inkl. Berücksichtigung des Sachwertfaktors als Sicherheitsabschlag an. Daraus folgt:

$$166.584 \text{ €} \cdot 1,18 \text{ (Sachwertfaktor)} = 196.569 \text{ €} \cdot (- 35\%) = - 68.799 \text{ €}$$

Es wird ein Sicherheitsabschlag wg. fehlender vollständiger Besichtigung in Höhe von - 68.799 € angesetzt.

Flurstück 319 = Regenwasserentwässerung:

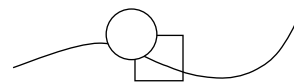
Augenscheinlich wird gem. den Planunterlagen der Entwässerung eine Nachbargarage, Flurstück 317, über das Bewertungsflurstück 319 und die Regenentwässerung des aufstehenden Wohnhauses und Garage entwässert.

Für diesen Punkt wird eine sachverständig geschätzte Wertminderung in Höhe von - 2.000 € angesetzt.

Flurstück 313 = Regenwasserentwässerung:

Augenscheinlich wird gem. örtlicher Inaugenscheinnahme die Entwässerung der Nachbargarage, Flurstück 315, über das Bewertungsflurstück 313 geführt.

Für diesen Punkt wird eine sachverständig geschätzte Wertminderung in Höhe von - 1.200 € angesetzt. Der 1 / 3 Anteil beträgt - 400 €.



IV. Zusammenstellung

Flurstück 319:

Bodenwert	=	162.759 €
Sachwert	=	388.625 €
Sicherheitsabschlag	= -	68.799 €
Regenwasserentwässerung	= -	2.000 €

Flurstück 313:

Bodenwert	=	18.000 €
Bodenwert	=	6.000 € = 1 / 3 Anteil
Regenwasserentwässerung	= -	1.200 €
Regenwasserentwässerung	= -	400 € = 1 / 3 Anteil

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 mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück

in **41564 Kaarst, In der Delle 7**

Grundbuch: Büttgen, Blatt: 4900 **Lfd. Nr.: 7**

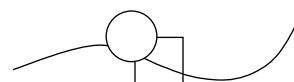
Kataster: Gemarkung: Büttgen, Flur: 35, Flurstück: 319

Größe: 483 qm

Sachwert	=	388.625 €
Sicherheitsabschlag	= -	68.799 €
Regenwasserentwässerung	= -	2.000 €

Summe = 317.826 €

Verkehrswert = 318.000 €



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

für 1 / 3 Anteil an dem unbebauten Grundstück

in **41564 Kaarst, In der Delle**

Grundbuch: Büttgen, Blatt: 4900 Lfd. Nr.: 9/zu 7

Kataster: Gemarkung: Büttgen, Flur: 35, Flurstück: 313
Größe: 68 qm

Bodenwert = 6.000 € = 1 / 3 Anteil
Regenwasserentwässerung = - 400 € = 1 / 3 Anteil

Summe = 5.600 €

Verkehrswert = 5.600 € = 1 / 3 Anteil

Verkehrswert = 323.600 € = gesamt

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

Meerbusch, den 26.04.2025

(Jens Rökendt)