

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

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

Aktenzeichen des Amtsgericht 032 K 022/2020

Gutachten G-35-20-1 bestehend aus 46 Seiten zzgl. 13 Anlagen

6 Ausfertigungen Papier Gericht

1 Ausfertigung digital SV-Akte

zur **Verkehrswertermittlung** gem. § 194 BauGB
zum **Wertermittlungsstichtag 21.11.2022**

an dem bebauten Grundstück
in **40667 Meerbusch, Dorfstraße 51**

aufstehend mit einer unter Denkmalschutz stehenden
ehemaligen Hofanlage, bestehend aus 3 Wohnungen,
Nebengebäude und Carport

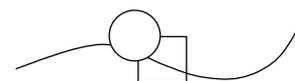
für **600 / 1.000 Miteigentumsanteil**
verbunden **mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 01**
gekennzeichneten Wohnung nebst einem Kellerraum und
einem Weinkeller mit gleicher Nummer

Grundbuch: Büderich, Blatt 10503, **Lfd. Nr.: 1**
Kataster: Gem. Büderich, Flur 19, Flurstück 277, Größe 456 qm
Gem. Büderich, Flur 19, Flurstück 278, Größe 1.225 qm



Ansicht Innenhof

Verkehrswert = 1.391.000 €



INHALTSVERZEICHNIS:

VORBEMERUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

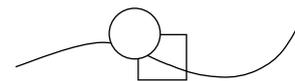
I.	Rechtliche Grundlagen / Literatur	Seite 03
II.	Objektspezifische Grundlagen	Seite 04
III.	Bewertungstechnische Grundlagen inkl. Hinweis.....	Seite 06

1.) ALLGEMEINE ANGABEN

I.	Auftraggeber.....	Seite 08
II.	Aufgabenstellung	Seite 08
III.	Grundbuchausweisung und Nutzungsart.....	Seite 09
IV.	Beschreibung Grundstück	Seite 10
V.	Beschreibung Gebäude.....	Seite 17
VI.	Baubeschreibung Gebäude	Seite 27

2.) BEWERTUNG

I.	Ortstermin	Seite 31
II.	Bewertungsgrundlagen	Seite 32
	Erschließungsbeiträge	
	Baulasten	
	Umweltinformationsgesetz	
	Wohnungsbindung	
	Baurecht	
	Denkmalschutz	
	Energieausweis	
III.	Bodenwert	Seite 34
IV.	Bewertung der baulichen Anlagen	Seite 36
	1. Ertragswert	Seite 36
	2. Vergleichswert	Seite 40
	3. Sonstiges -	Seite 42
V.	Zusammenstellung	Seite 45
VI.	Verkehrswert	Seite 46

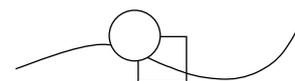


VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

I. Rechtliche Grundlagen / Literatur:

Angegebene Gesetzestexte und Fachliteratur in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

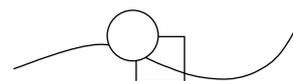
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO)
4. Statistisches Bundesamt (Meßzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke)
5. Bodenrichtwerte, gesammelt und veröffentlicht 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:

Es lagen nachfolgend aufgeführte objektspezifische Unterlagen vor:

- Grundbuchauszug 10503 WE Nr. 01 vom 13.09.2022 11 Seiten
- Teilungserklärung
UR.Nr. 869/2008-H vom 07.05.2008 05 Seiten
- Gemeinschaftsordnung Anlage III
der o.g. Teilungserklärung vom 07.05.2008 17 Seiten
- Eigenurkunde
UR.Nr. 1058A vom 03.06.2008 02 Seiten
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.10.2007 20 Seiten **Anlage 01**
- Pläne Anlage der o.g.
Teilungserklärung vom 07.05.2008 02 Seiten **Anlage 02**
 - Plan Sondernutzungsrechte
Gemeinschaftsordnung § 3
 - Plan Grundstücksabtrennung
Gemeinschaftsordnung § 11
- Fotodokumentation vom 07.11.2022 03 Seiten **Anlage 03**
- Fotodokumentation vom 21.11.2022 **Anlage 04**
 - * Allgemein 15 Seiten
 - * Wohnung Nr. 01 18 Seiten
- Flurkarte M 1:1000 vom 05.07.2022 01 Seite **Anlage 05**
- Auskunft - Erschließungskosten vom 08.09.2022 02 Seiten **Anlage 06**
- Auskunft - Baulasten vom 22.09.2022 03 Seiten **Anlage 07**
- Auskunft - Altlasten vom 09.09.2022 02 Seiten **Anlage 08**
- Auskunft - Kanalkataster vom 09.09.2022 01 Seite **Anlage 09**
- Auskunft - Grundwasserstand vom 01.02.2022
- Auskunft - Baurecht vom 01.02.2022
- Auskunft - Wohnungsbindung vom 08.09.2022 02 Seiten **Anlage 10**
- Auskunft - Denkmalschutz vom 16.12.2020 02 Seiten **Anlage 11**

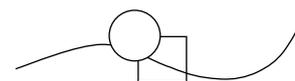


- Auskunft - Eigentümer vom 07.11.2022 **Anlage 12**
 - u.a. * Vermietungsexposee 20 Seiten
 - * Baulastenplan 02 Seiten
 - * Geschosspläne Bestand EG, 1.OG, DG, SP, KG 05 Seiten
 - * Wohn-Nutzflächen / Rauminhalt 04 Seiten

- Auskunft - Bauakteneinsicht vom 26.09.2022 53 Seiten **Anlage 13**

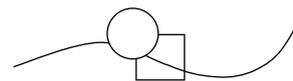
Auszug Baugenehmigung
AZ.: BG-0445-0/2004
Umbau, Erweiterung und Umnutzung des Wohngebäudes
einschl. des Anbaus und der Scheune

 - Aktendeckblatt
 - Bauantragsformular vom 06.12.2004
 - Baubeschreibung vom 06.12.2004
 - Berechnung der Höhe des Fussbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraum über der Geländeoberfläche vom 06.12.2004
 - Nachbarzustimmung vom 12.01.2005
 - Flächenberechnung, Netto-Grundflächen vom 19.01.2005
 - Nachweis der Vollgeschossigkeit vom 19.01.2005
 - Abstandsflächenberechnung vom 17.01.2005
 - Lageplan vom 18.01.2005
 - Grundriss EG, 1.OG, DG, SP
 - Ansichten, Schnitte
 - Deckenspiegel Haupthaus EG, 1.OG vom 31.01.2005
 - Baulasterklärung vom 02.03.2005
 - Energiesparnachweis vom 08.02.2005
 - Teilbaugenehmigung vom 09.03.2005
bzgl. Ausbau der Scheune
 - Baugenehmigung vom 21.03.2005
 - Bauzustandsbesichtigung vom 21.07.2005
 - Bauzustandsbesichtigung vom 25.01.2006
 - Fertigstellungsbescheinigung vom 30.11.2007



III. Bewertungstechnische Grundlagen – wichtiger Hinweis:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektro, Sanitär etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit vorausgesetzt. Die technischen Angaben wurden überschlägig anhand der vorgelegten Planunterlagen ermittelt.
6. 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 Bauschadens-



begutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bau-
schadenssachverständigen notwendig).

7. Übliche Aufwendungen für eine Einzugsrenovierung werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
8. Die Anlagen dieses Gutachtens dienen ausschließlich der in diesem Gutachten durchgeführten Verkehrswertermittlung. Eine Vervielfältigung - auch auszugsweise - ist auf Grund von Urheberrechten NICHT gestattet. Gleiches gilt für das Gutachten.
9. Zubehör im Sinne der §§ 97,98 BGB wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

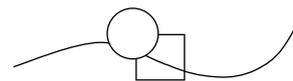
Hinweis:

Die vorgenannten „Bewertungstechnische Grundlagen - wichtiger Hinweis“ sind wichtig und explizit für die Verkehrswertermittlung im vorliegenden Gutachten zu beachten! Soweit Wertminderungen z.B. für Bauschäden, Baumängel oder fehlende Genehmigungen pauschal berücksichtigt wurden, wird empfohlen ggfls. vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt wurden. Um die vermögensmäßige Disposition abzusichern, wird bezüglich der tatsächlichen Kosten die Ermittlung durch detaillierte Leistungsausschreibung und die Einholung von entsprechenden Angeboten empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wertermittlung zu einem Stichtag erfolgt und alle Angaben und Berechnungen auf diesen Stichtag abzielen. Soweit der Wertermittlungsstichtag weit in der Vergangenheit liegt, ist bei vermögensmäßigen Dispositionen ggfls. eine Aktualisierung der Verkehrswertermittlung einzuholen.

Diese Wertermittlung basiert auf den genannten Dokumenten und Informationen. Sollten nachträglich andere Grundlagen bekannt werden, so ist die Wertermittlung anzupassen! Hat der Auftraggeber /die Verfahrensbeteiligten Kenntnisse oder Vermutungen, die zum Stichtag eine Abweichung gegenüber den Annahmen in diesem Gutachten begründen, so ist der Sachverständige umgehend darüber zu informieren!



1.) ALLGEMEINE ANGABEN:

I. Auftraggeber:

Amtsgericht Neuss, Breite Straße 48, 41460 Neuss
Die Beauftragung erfolgte mit Schreiben vom 09.10.2020
und mit Schreiben vom 30.06.2022.

II. Aufgabenstellung:

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, den Verkehrswert festzustellen

an dem bebauten Grundstück
in **40667 Meerbusch, Dorfstraße 51**

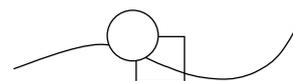
aufstehend mit einer unter Denkmalschutz stehenden
ehemaligen Hofanlage, bestehend aus 3 Wohnungen,
Nebengebäude und Carport

für **600 / 1.000 Miteigentumsanteil**
verbunden **mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 01**
gekennzeichneten Wohnung nebst einem Kellerraum und
einem Weinkeller mit gleicher Nummer

Grundbuch: Büderich, Blatt 10503, **Lfd. Nr.: 1**
Kataster: Gem. Büderich, Flur 19, Flurstück 277, Größe 456 qm
Gem. Büderich, Flur 19, Flurstück 278, Größe 1.225 qm

zum Zwecke der Zwangsversteigerung
zum **Bewertungsstichtag 21.11.2022.**

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 Büderich, Blatt: -10503-

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.: 1 600/1.000 Miteigentumsanteil

Gemarkung: Büderich, Flur: 19, Flurstück: 277, 456 qm
Erholungsfläche, Dorfstraße

Gemarkung: Büderich, Flur: 19, Flurstück: 278, 1.225 qm
Gebäude- und Freifläche, Dorfstraße 51

verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nr. 01 gekennzeichneten Wohnung nebst einem Kellerraum und
einem Weinkeller mit gleicher Nummer

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet
worden.

Bewilligung vom 07.05.2008, URK.Nr. 869/2008H und
Eigenurkunde vom 03.06.2008

Abteilung I:

Eigentümer:

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

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

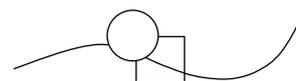
Eingetragen am 26.06.2020

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

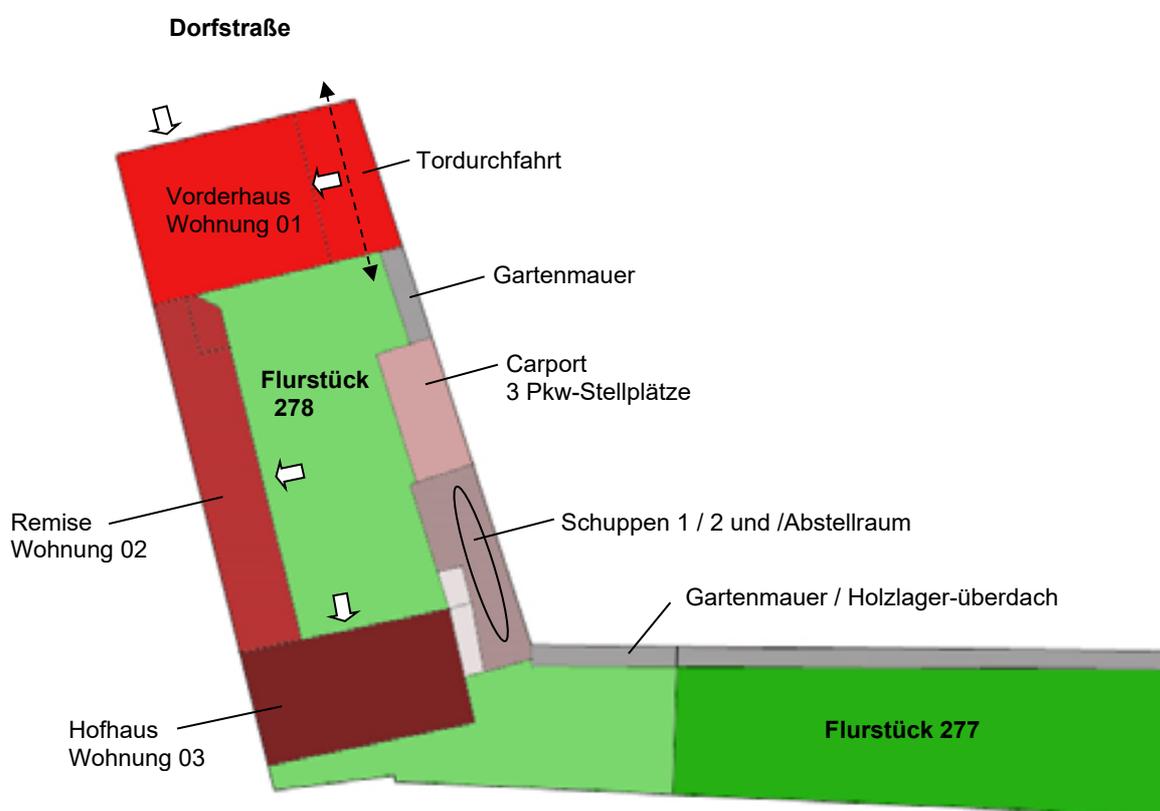
Es sind Grundpfandrechte eingetragen.

Anmerkung: Die Eintragungen der Abt. II und III bleiben bei dieser
Verkehrswertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt.



IV. Beschreibung Grundstück:

Die zu bewertenden Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum liegen in NRW, Kreis Neuss, Stadt Meerbusch, Stadtteil Büberich, postalisch „Dorfstraße“ Haus Nr. 51.

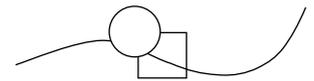


Lageplanskizze (Systemdarstellung) o.M. -eingenordet-basierend auf der Darstellung gem. Flurkarte

Hinweis: Das Flurstück 277 und 278 werden im Grundbuch unter einer laufenden Nummer geführt. Diese beiden Flurstücke sind vereinigt gem. BGB § 890 „Vereinigung von Grundstücken; Zuschreibung“ und bilden somit ein Grundstück.

Jens Rökendt

Dipl.-Ing. Architekt



Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

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



Luftbild Blick von Süden, Quelle bing maps



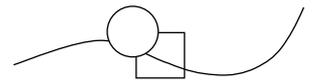
Luftbild Blick von Westen, Quelle bing maps

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

Jens Rökendt

Dipl.-Ing. Architekt



Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

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



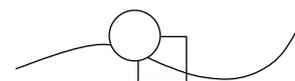
Luftbild Blick von Norden, Quelle bing maps



Luftbild Blick von Osten, Quelle bing maps

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



MAKROLAGE

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

Stadt Meerbusch:

Meerbusch ist eine seit 1970 eigenständige Stadt in Nordrhein-Westfalen, die sich aus den zuvor selbstständigen Gemeinden Büderich, Osterath, Lank-Latum, Ossum-Bösinghoven, Strümp, Langst-Kierst, Nierst und Ilverich zusammensetzt. Sie gehört zum Rhein-Kreis Neuss.

Geographische Lage:

Meerbusch liegt am linken Niederrhein gegenüber von Düsseldorf. Der ländliche Charakter wird durch die Flächennutzung verdeutlicht:

Ungefähr 3.600 ha werden landwirtschaftlich und als Brachland genutzt, 540 ha sind Wald, 300 ha sind Wasserfläche. Zusammen werden so ca. 70 % des Stadtgebietes abgedeckt. Die Ausdehnung des Stadtgebiets beträgt 12 km von Nord nach Süd und 8 km von Ost nach West. Die größte Entfernung zwischen den Stadtgrenzen beträgt 12,5 km.

Nachbargemeinden:

Angrenzende Nachbargemeinden (im Uhrzeigersinn, beginnend im Westen) sind Willich, Krefeld, Duisburg, Düsseldorf, Neuss und Kaarst.

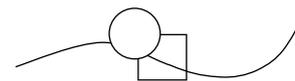
Stadtgliederung:

Die acht ehemals selbstständigen Gemeinden Büderich, Osterath, Lank-Latum, Ossum-Bösinghoven, Strümp, Langst-Kierst, Nierst und Ilverich bilden die heutigen Stadtteile.

Verkehr:

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 Bovert (16), früher Meerbusch
- A 44 (Lüttich-Kassel) mit den Anschlussstellen Lank-Latum (28) sowie Osterath (26)



und die Messe sind über die Flughafenbrücke innerhalb von 20 Minuten per PKW zu erreichen. Die öffentlichen Nahverkehrsverbindungen, bestehend aus Busverbindungen der einzelnen Ortsteile und Nachbarstädte und Straßenbahnverbindung Krefeld-Düsseldorf, sind als gut zu bezeichnen. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind ausreichend in Büderich vorhanden. Handel- und Dienstleistungsbetriebe, z.B. für die Deckung des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs sind in Büderich ebenfalls ausreichend vorhanden.

MIKROLAGE

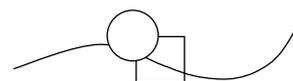
Das zu bewertende Grundstück, bestehend aus dem Flurstück 277 und 278 befindet sich nord-östlich, fußläufig nahe dem Stadtkern von Büderich, südlich der Ortsausfallstraße „Dorfstraße“. Es handelt sich um eine dörfliche kleinteilige Struktur mit tlw. alter Gebäudestruktur. Gegenüber des zu bewertenden Grundstücks Dorfstraße Haus Nr. 51 auf der anderen Straßenseite befindet sich eine begrünte Freifläche mit dem unter Denkmalschutz stehenden „Alten Kirchturm“ von Meerbusch. Das Bauwerk beherbergt im Inneren das Büdericher Mahnmahl für die Toten der Weltkriege von Joseph Beuys aus dem Jahr 1959.

Anliegerstraße „Dorfstraße“:

Die Anliegerstraße ist eine zweispurig asphaltierte Straße, welche ortsauswärts gen Düsseldorf führt und ortseinwärts durch den Stadtkern von Büderich. Es sind vorhanden beidseitig plattierte Gehwege sowie einseitig ein Pkw-Park-Längsstreifen, der durch Baumbepflanzungen aufgelockert ist und eine Straßenbeleuchtung. Die Erschließungsmedien Kanalisation (Mischsystem), Gas, Strom, Wasser, Telefon sind in der Anliegerstraße vorhanden.

Grundstück:

Das zu bewertende L-förmig geschnittene Grundstück befindet sich südlich der Erschließungsstraße und ist mit seinem Schenkel gen Süden bzw. Osten ausgerichtet. Die Gesamtfläche beträgt 1.681 qm, die sich aufteilen in 456 qm für das in zweiter Reihe befindliche gefangene Flurstück 277 (Grün- bzw. Gartenfläche) und in 1.225 qm für das direkt an der Erschließungsstraße befindliche Flurstück 278, welches mit einer unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Hofanlage, bestehend aus 3 Wohnungen einem Nebengebäude (Schuppen / Abstellraum) und Carport (3 Pkw-Stellplätze) bebaut ist. Es grenzen im Osten, Süden und Westen vergleichbare unterschiedlich große Flurstücke an, tlw. mit ebenfalls alter Gebäudestruktur und Freiflächenbereichen.



Das Grundstück hat gem. vorliegendem Lageplan, als Bestandteil der Anlage 13 diesem Gutachten beigelegt, ca. 18,66 m Straßenfront, 45 m östliche bzw. ca. 51,26 m westliche Grenzlänge (Bereich Flurstück 278, Norden nach Süden). Die Grenzlängen des östlichen Schenkels betragen ca. 49,56 m bzw. 59,95 m sowie ca. 13,01 m östliche Grundstücksbreite. Die Topografie des Grundstücks kann insgesamt als eben bezeichnet werden.

Gewerbliche Immissionen waren im Ortstermin nicht erkennbar. Es sind jedoch innerstädtische Immissionen, insbesondere wg. der Lage an der Dorfstraße vorhanden. Das Grundstück befindet sich direkt im Bereich des An- und Abflugbereiches des Flughafen Düsseldorf. Es ist entsprechender Fluglärm vorhanden.

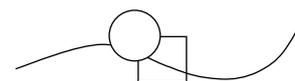
Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Der höchste ermittelte Grundwasserstand (LGD Nr. 080301320, Buderich 280) liegt augenscheinlich bei +29,78 m ü.NN, mit einer Schwankungsbreite von +/- 75 cm. Der nächstgelegene Kanaldeckel vor dem Gebäude hat eine NN-Höhe von ca. +33,13 m ü.NN. Dies ist eine Höhendifferenz von ca. 3,35 m mit einer Schwankungsbreite von +/- 75 cm.

Bebauung:

Auf dem Flurstück 278 befindet sich eine unter Denkmalschutz stehende ehemalige Hofanlage. Die Hofanlage besteht aus einem Vorderhaus, einer seitlichen Remise und einem rückwärtigen Hofgebäude, sowie seitlichem Carport und Nebengebäude. Die Hofanlage ist in der Flurkarte dargestellt. Ob jedoch die Gebäude entsprechend der Örtlichkeit aufgemessen und im Kataster übernommen worden sind und somit die Darstellung der Flurkarte der Örtlichkeit entspricht, konnte der Gutachter nicht vollständig recherchieren. Es ist jedoch erkennbar, dass die Pläne der Abgeschlossenheitsbescheinigung z.B. im Bereich des Nebengebäudes (Schuppen) nicht mit der Örtlichkeit übereinstimmen. Zudem sind in der Örtlichkeit Grundrissabweichungen innerhalb der Baukörper gegenüber der Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Baugenehmigung vorhanden.

Sonstiges:

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



V. Beschreibung Gebäude:

Gebäude Allgemein:

Die Hofanlage aufstehend auf dem Flurstück 278 besteht aus nachfolgend aufgeführten Gebäudeteilen:

Vorderhaus

Straßenseitig, straßenseitig rechts und links grenzständiger Baukörper mit den Abmessungen ca. 18,62 m Breite und ca. 11,85 m Tiefe. Der Baukörper ist straßenseitig rechts teilunterkellert, hat ein Erd- und Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss mit Spitzboden; traufständiges Satteldach mit hofseitigen Einzelgauben. Straßenseitig links befindet sich im Erdgeschoss eine Tordurchfahrt durch die man in den Innenhof gelangt (Fahren und Gehen). Das gesamte Vorderhaus beinhaltet gem. Abgeschlossenheitsbescheinigung die Wohnung Nr. 01, welche in der Örtlichkeit unterteilt ist in eine Hauptwohnung und ein Erdgeschossappartement.

Hinweis: Es befinden sich in beiden grenzständigen Giebeln des Vorderhauses Fenster. Für diese Situation (Fenster / Grenze Nachbar) ist keine Baulast (öffentlich-rechtliche Absicherung) und / oder Grunddienstbarkeit (zivil-rechtliche Absicherung) vorhanden.

Remise

Rückwärtig an das Vorderhaus angrenzendes straßenseitig rechts grenzständiges Gebäude mit den Abmessungen ca. 5 m Breite und ca. 28 m Länge, bestehend aus einer am Vorderhaus angrenzenden Teilunterkellerung, einem Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Dachterrassenfläche (in den vorliegenden Unterlagen genannt Balkon) im OG zum Hofgebäude. Satteldach mit hofseitigen Einzelgauben. Die Remise beinhaltet am Vorderhaus angrenzend im EG einen Raum zugehörig der Wohnung Nr. 01, sowie die der Wohnung Nr. 01 zugehörigen Teilunterkellerung. Des Weiteren befindet sich in der Remise im EG ein an den Raum der Wohnung Nr. 01 angrenzender Heizungsraum. Der restliche Baukörper bildet die Wohnung Nr. 02.

Hofhaus

Rückwärtig an der Remise angrenzend befindet sich ein straßenseitig rechts grenzständiges Hofhaus mit den Abmessungen ca. 16,50 Breite und ca. 9,15 m Tiefe, welches aus einem Erdgeschoss und Dachgeschoss besteht. Traufständiges Satteldach mit hofseitigen und gartenseitigen Einzelgauben. Dieser Baukörper bildet komplett die Wohnung Nr. 03.



Carport

Strassenseitig links grenzständig befindet sich ein Carport mit Pultdach in dem insgesamt 3 Pkw-Stellplätze vorhanden sind, welche aufgeteilt sind in eine 2er und 1er Box

Nebengebäude

Rückwärtig an den Carport angrenzend, ebenfalls straßenseitig links grenzständig, befindet sich ein eingeschossiges Nebengebäude mit Pultdach mit drei Räumen, welche in der Abgeschlossenheitsbescheinigung als Abstellraum, Schuppen 1 und Schuppen 2 bezeichnet sind. Diese drei Räume sind gem. Abgeschlossenheitsbescheinigung der Wohnung Nr. 03 zugehörig.

Hinweis: In der Örtlichkeit ist in diesem Nebengebäude der Schuppen 1 und Schuppen 2 als ein Appartement zu Wohnzwecken ausgebaut. Dafür liegt keine Baugenehmigung vor. Des Weiteren ist der Abstellraum bzw. tlw. Schuppen 2 entgegen der Darstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigung in zwei Räume unterteilt. Diese zwei Räume dienen je Raum als Kellerersatzabstellraum für Wohnung Nr. 02 und Nr. 03, obwohl gem. Abgeschlossenheitsbescheinigung der Schuppen 1, Schuppen 2 und Abstellraum (als ein Raum) der Wohnung Nr. 03 zugehörig ist.

Innerhalb des Innenhofes befinden sich gem. Darstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigung drei weitere Pkw-Stellplätze, sowie jeweils an den Wohnungen angrenzende Terrassenflächen. Rückwärtig des Hofgebäudes (Wohnung Nr. 03) befindet sich gartenseitig eine weitere Terrassenfläche.

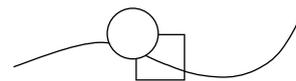
Folgende Genehmigungen / Unterlagen konnten gesichtet werden:

12.01.2005 Nachbarzustimmung
02.03.2005 Baulasterklärung
08.02.2005 Energiesparnachweis

09.03.2005 Teilbaugenehmigung
bzgl. Ausbau der Scheune

21.03.2005 Baugenehmigung AZ.: BG-0445-0/2004
Umbau, Erweiterung und Umnutzung des Wohngebäudes
einschl. des Anbaus und der Scheune

21.07.2005 Bauzustandsbesichtigung
25.01.2006 Bauzustandsbesichtigung



11.10.2007 Abgeschlossenheitsbescheinigung
30.11.2007 Fertigstellungsbescheinigung

07.05.2008 Teilungserklärung UR.Nr. 869/2008-H
inkl. Gemeinschaftsordnung und Plan Sondernutzungsrechte
und Plan Grundstücksabtrennung

03.06.2008 Eigenurkunde UR.Nr. 1058A

Die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Hofanlage, genannt „Winkesgut“ wurde im Jahre 2005 bis 2007 vollständig saniert und zu drei Wohneinheiten umgebaut. Im Jahre 2005 wurde die **Baugenehmigung erteilt zwecks „Umbau, Erweiterung und Umnutzung des Wohngebäudes einschl. des Anbaus und der Scheune“**. Es wurden genehmigt insgesamt 4 Wohnungen (2 Wohnungen im Vorderhaus, 1 Wohnung in der Remise und 1 Wohnung im Hofhaus) mit gem. **Flächenberechnung nach DIN 277 vom 19.01.2005** folgenden **Netto-Grundflächen:**

Vorderhaus = Wohnung 1 insgesamt ca. 375,19 qm im EG, OG, DG, SP
= Wohnung 2 insgesamt ca. 77,64 qm im EG ohne Heizungsraum,
und ohne Terrasse

Remise = Wohnung 3 insgesamt ca. 123,27 qm im EG, OG
inkl. 50 % anteiligem Balkon, ohne Terrassen

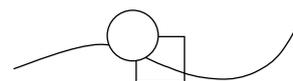
Hofhaus = Wohnung 4 insgesamt ca. 206,34 qm im EG, OG ohne Terrassen

Hinweis: Im Nebengebäude, dem Carport angrenzend, ist ein Schuppen 1 und 2 dargestellt mit gem. o.g. Flächendarstellung insgesamt 26,94 qm Fläche. Der in der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Einheit 3 zugehörige und örtlich vorhandene Abstellraum ist in dem Erdgeschossgrundriss, Bestandteil der Baugenehmigung nicht dargestellt, sondern nur handschriftlich als Stall erwähnt mit der Bemerkung „Stall nicht dargestellt“.

Hinweis: Die vorgenannte Nummerierung der Wohnungen entspricht der Darstellung in der Baugenehmigung und hat NICHTS mit der Nummerierung gem. Abgeschlossenheitsbescheinigung / Teilungserklärung zu tun.

Hinweis: In der vorgenannten Flächenberechnung nach DIN 277 vom 19.01.2005 sind in der Flächenaddition der Unterlage, Bestandteil der Baugenehmigung, die Terrassenflächen der jeweiligen Wohnungen und der Heizungsraum (zur Wohnung 2) mit eingerechnet. In der o.g. Flächenaddition des Gutachters sind diese Flächen NICHT berücksichtigt.

Hinweis: In der Baugenehmigung sind insgesamt 7 Stellplätze dargestellt und genehmigt. Es sind 5 Stpl. in dem Carport (4er Box und 1er Box) dar-



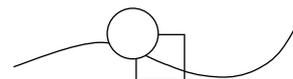
gestellt, sowie 2 Stellplätze im Freien, im Innenhof vor dem Hofgebäude. Gem. Abgeschlossenheitsbescheinigung sind jedoch in dem Carport (2er Box) ausschließlich 2 Stellplätze dargestellt und vorhanden, sowie 1 Stellplatz im Carport (1er Box), sowie 3 Pkw-Stellplätze im Freien (2 vor dem Hofgebäude und 1 Stpl. vor der Remise). D.h. in der Abgeschlossenheitsbescheinigung und in der Örtlichkeit ist ein Stellplatz weniger dargestellt und vorhanden als in der Baugenehmigung dargestellt und genehmigt.

Gem. **Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.10.2007 und Teilungserklärung** sind folgende Einheiten (inkl. Nr.) mit den **Netto-Grundflächen** gem. **Flächenberechnung nach DIN 277 vom 20.09.2007** beurkundet:

Vorderhaus	= Wohnung Nr. 01 insgesamt	ca. 590,03 qm
	davon	ca. 63,96 qm im KG
		ca. 149,92 qm im EG
		ca. 184,97 qm im OG
		ca. 141,34 qm im DG
		ca. 49,84 qm im SP
Remise	= Wohnung Nr. 02 insgesamt	ca. 124,85 qm im EG, OG
	davon	ca. 75,82 qm im EG
	davon	ca. 49,03 qm im OG
	(OG inkl. Balkon zu 25 % gleich 7,71 qm angerechnet)	
Hofhaus	= Wohnung Nr. 03 insgesamt	ca. 224,33 qm im EG, OG
	davon	ca. 125,71 qm im EG
		ca. 98,62 qm im OG
	zzgl. Schuppen 1, 2 und Abstellraum	
	mit insgesamt ca. 44,16 qm	

Hinweis: In der vorgenannten Flächenberechnung nach DIN 277 vom 20.09.2007 sind die Treppenflächen als Verkehrsfläche VF mit eingerechnet.

Hinweis: Der Weinkeller (entgegen der Darstellung in der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist in der Örtlichkeit mittels Durchgang mit der Teilunterkellerung -Keller 01- verbunden), ist ursprünglich der Einheit Nr. 03 zugeordnet gewesen. Dies ist jedoch gem. handschriftlicher Eintragung in dem Grundriss Kellergeschoss der Abgeschlossenheitsbescheinigung geändert worden und der Weinkeller ist der Wohnung Nr. 01 zugeschlagen worden. Nicht geändert worden ist im Grundriss EG, die Darstellung / Zuordnung mittels Buchstaben bzgl. der Zuwegung zum Weinkeller. Diese müsste dann folgerichtig von Buchstaben C (zugehörig Wohnung Nr. 03) in A (zugehörig Wohnung Nr. 01) geändert werden.



Hinweis: Die Flächenberechnung vom 20.09.2007 ist in der Addition bzgl. der Wohnung 01 und 03 falsch bzw. nicht mit der Plandarstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigung kongruent. Es ist die Fläche des Weinkellers bzgl. geänderte Zuordnung von Wohnung Nr. 03 zu Wohnung Nr. 01 nicht berücksichtigt worden.

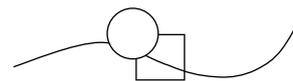
Hinweis: In der Örtlichkeit ist die Wohnung Nr. 01 im Vorderhaus baulich unterteilt in eine Hauptwohnung mit Wohnungszugang seitlich in der Tordurchfahrt, die sich über das EG, OG, DG und SP erstreckt und einem Appartement im Erdgeschoss, mit straßenseitigem Eingang (2 Zimmer inkl. Kochnische, Bad und Flur). In der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist die Wohnung Nr. 01 ebenfalls unterteilt in eine kleinere EG- Wohnung und eine größere Wohnung im EG, OG, DG, SP. Beide Wohnungen bilden gem. Abgeschlossenheitsbescheinigung die Einheit Nr. 01. Die Grundrissaufteilung und auch die Flächendarstellungen sind zwischen Baugenehmigung, Abgeschlossenheitsbescheinigung und Örtlichkeit NICHT kongruent.

Hinweis: Die Darstellung der Nummerierung (Wohnung Nr. 2) in den Plänen der Abgeschlossenheitsbescheinigung -Ansichten- stimmt nicht mit der Nummerierung im Grundriss EG überein.

Der Eigentümer hat dem Gutachter Bestandspläne, diesem Gutachten als Teil der Anlage 12 beigelegt, zur Verfügung gestellt, die augenscheinlich die in der Örtlichkeit vorhandenen Grundrisse darstellen. Die in diesen **Bestandsplänen dargestellten Räume und Flächen** hat der Gutachter nachfolgend zusammengestellt:

Wohnung Nr. 01:

Erdgeschoss	qm		Erdgeschoss Appartement	qm
Halle	46,17		Schlafen	17,90
Treppe	7,92		Flur/Garderobe	7,60
WC 2	2,87		Bad	4,91
Musikzimmer	20,19		Wohnen-Essen	14,32
Bibliothek	18,71			
Sommerküche	9,47			
Summe EG	105,33		Summe EG-Appartement	44,73



Obergeschoss	qm		Dachgeschoss	qm
Kind 1	42,44		Wohnen	111,66
Kind 2	32,54		Küche	23,45
Bad 1	12,50		WC	3,96
Flur 1	22,39		Treppe	2,27
Flur 2	3,83			
Treppe	6,16			
Bad 2	23,80			
Sauna	2,38			
Ankleide	12,63			
Schlafen	26,30			
Summe OG	184,97		Summe DG	141,34

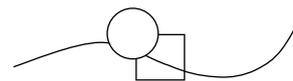
Spitzboden	qm
Bibliothek	49,84
Summe SP	49,84

Insgesamt hat die Wohnung Nr. 01 gem. Darstellung der Flächen in den Bestandsplänen im EG, OG, DG, SP ca. 526,21 qm inkl. Treppenflächen und ohne Kellerräume.

Wohnung Nr. 02:

Erdgeschoss	qm		Obergeschoss	qm
Diele	11,90		Wohnen / Arbeiten	27,08
WC	1,83		Schlafen	14,24
Bad	11,43		Balkon 25 %	7,71
Hauswirtschaft	4,16			
Treppe	1,59			
Wohnen	26,40			
Küche	18,51			
Summe EG	75,82		Summe OG	49,03

Insgesamt hat die Wohnung Nr. 02 gem. Darstellung der Flächen in den Bestandsplänen im EG, OG ca. 124,85 qm inkl. Treppenfläche.



Wohnung Nr. 03:

Erdgeschoss	qm		Obergeschoss	qm
Diele	14,24		Schlafen	22,36
WC	2,40		Bad	10,96
Hausanschluss	6,33		Du-Bad	5,44
Treppe	8,54		Flur	19,27
Küche-Essen	39,70		Kind 1	16,42
Wohnen	54,50		Kind 2	24,17
Summe EG	125,71		Summe OG	98,62

Insgesamt hat die Wohnung Nr. 03 im Hofgebäude gem. Darstellung der Flächen in den Bestandsplänen im EG, OG ca. 224,33 qm inkl. Treppenfläche und ohne Kellerräume. Gem. Bestandsplänen ist der Schuppen 1 und 2 zu einem Appartement ausgebaut mit Wohn-Essraum inkl. Kochnische und einem Bad sowie einem Hochbett (Hochebene). Insgesamt sind 39,23 qm Fläche in den Bestandsplänen dargestellt. Seitlich an dem ausgebauten Appartement ist ein Abstellraum als Kellerersatzraum (3,45 qm) dargestellt, augenscheinlich genutzt von Nutzern der Wohnung Nr. 02 (Remise). Der ehemalige Stall / Abstellraum hat gem. Darstellung in den Bestandsplänen ca. 9,81 qm Fläche.

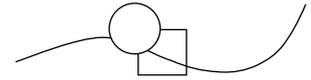
ACHTUNG: Die Flächenangaben aller Einheiten sind gem. den jeweiligen Unterlagen unterschiedlich und nicht kongruent. Die Flächenangaben sind mit äußerster Vorsicht zu behandeln. Es ist nicht klar ersichtlich wie es zu den jeweils relativ großen Flächenunterschieden der jeweiligen Unterlagen kommt! Es wurde für dieses Gutachten kein Aufmass gemacht. In der Örtlichkeit treten Abweichungen auf!

Gebäude Verwaltung / Instandhaltungsrücklage / Hausgeld:

Ein Verwalter ist nicht bestellt. Es sind keine Instandhaltungsrücklagen vorhanden. Dem Gutachter liegen keine Informationen vor, in welcher Höhe ein Hausgeld bezahlt wird.

Art und der Umfang der Nutzung / Sondernutzungsrechte:

Es ist gem. Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung die Art und der Umfang der Nutzung definiert bzw. es sind u.a. auch Sondernutzungsrechte vereinbart. Es wird auf den Originaltext der Teilungserklärung inkl. Gemeinschaftsordnung verwiesen. Die drei Gebäude / Wohnungen bilden z.B. jeweils einzeln eine sogenannte Untergemeinschaft, die soweit rechtlich möglich, wirtschaftlich alleine agieren soll bzw. kann.



Es sind in der Gemeinschaftsordnung unter §3 Pkt. 4 folgende Sondernutzungsrechte definiert:

Zitatanfang:

- a) Dem jeweiligen Eigentümer der im Aufteilungsplan mit **Nr. 01** bezeichneten Eigentumseinheit steht das alleinige und ausschließliche Recht auf Nutzung der **Terrassen-, Stellplatz- und Zugangsflächen** zu, die im Lageplan (Anlage IV) durch **gelbe Schraffierung** gekennzeichnet sind,
- b) dem jeweiligen Eigentümer der im Aufteilungsplan mit **Nr. 02** bezeichneten Eigentumseinheit steht das alleinige und ausschließliche Recht auf Nutzung der **Terrassenfläche** zu, die im Lageplan (Anlage IV) durch **blaue Schraffierung** gekennzeichnet sind,
- c) dem jeweiligen Eigentümer der im Aufteilungsplan mit **Nr. 03** bezeichneten Eigentumseinheit steht das alleinige und ausschließliche Recht auf Nutzung der **Terrassen-, Stellplatz und sonstigen Grundstücksflächen** zu, die im Lageplan (Anlage IV) durch **rote Schraffierung** gekennzeichnet sind

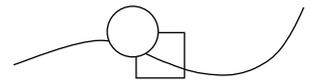
Zitatende

Ebenso ist in der Gemeinschaftsordnung unter § 11 eine Sondervereinbarung definiert mit Definition einer möglichen abzutrennenden Grundstücksfläche.

Hinweis: Der in der Gemeinschaftsordnung §3, Seite Pkt. 4 a), b), c) o.g. „Lageplan (Anlage IV)“ zwecks Darstellung der Sondernutzungsrechte ist in der Teilungserklärung nicht als Anlage IV gekennzeichnet und markiert.

Hinweis: Ebenso ist der in der Gemeinschaftsordnung §11 als „Anlage V“ genannte Plan zwecks Darstellung einer möglichen abzutrennenden Teilfläche nicht als Anlage V gekennzeichnet.

Hinweis: Der Gutachter hat beim der Teilungserklärung beurkundenden Notariat nachgefragt mit der Bitte um Klarstellung. Die Auskunft des Notariats ist wie folgt:

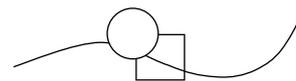


Anlage IV = Darstellung Sondernutzungsrechte ist folgender Plan,
als Anlage diesem Gutachten beigefügt:



Anlage V = Darstellung der möglichen abzutrennenden Grundstücksfläche
ist folgender Plan, als Anlage diesem Gutachten beigefügt:





Dies bedeutet gem. Plan Anlage IV der Teilungserklärung:

- Wohnung Nr. 01 = Sondernutzungsrecht Fläche gelb schraffiert
Der Wohnung Nr. 01 ist die Terrassenfläche rückwärtig des Vorderhauses im Innenhof und der Zugang zum Weinkeller sowie die beiden Stellplätze Nr. 1 und 2 im Carport (2er Box) zugehörig.
- Wohnung Nr. 02 = Sondernutzungsrecht Fläche blau schraffiert
Der Wohnung Nr. 02 sind die beiden Terrassenflächen angrenzend der Remise zugehörig.
- Wohnung Nr. 03 = Sondernutzungsrecht Fläche rot schraffiert
Der Wohnung Nr. 03 ist zugehörig die Terrasse vor dem Hofgebäude im Innenhof, Stellplatz Nr. 4 im Carport (1er Box) und Stellplatz Nr. 5 und Nr. 6 im Freien vor Wohnung Nr. 03 (Hofgebäude) sowie der Stellplatz Nr. 3 im Freien vor der Remise. Ebenso ist der Wohnung Nr. 03 zugehörig die Freifläche von Beginn der Stellplätze Nr. 5 / 6 bis einschliesslich Beginn Hofgebäude und Schuppen 1,2, Abstellraum.

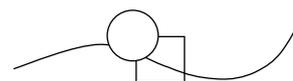
Hinweis: Gem. Aussage des Notariats ist somit die gartenseitige Terrasse und Freifläche südlich und östlich des Hofgebäudes nicht als Sondernutzungsrecht definiert.

Es bedeutet somit gem. Plan Anlage V der Teilungserklärung:

Es kann seitens des ursprünglich aufteilenden Eigentümers die Abtrennung der rot schraffierten Fläche (südlich des Hofgebäudes, sich dann östlich über die gesamte Freifläche erstreckend) verlangt werden. Ihm ist entsprechende Vollmacht erteilt worden die Änderung der Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung zu beantragen und herbeizuführen. Es wird auf den Originaltext der Gemeinschaftsordnung verwiesen.

Nutzung:

Die Wohnungen Nr. 01, 02, 03 sind vermietet. Die Stellplätze im Carport und die im Innenhof befindlichen Stellplätze sind im Zuge der Mietverhältnisse augenscheinlich den Wohnungen zugeordnet (Art und Umfang / Definition der mietvertraglichen Zuordnung ist dem Gutachter unbekannt). Gem. Aussage des Eigentümers im Ortstermin vom 21.11.2022 wird das Appartement im Nebengebäude (Schuppen 1, Schuppen 2) temporär von der Tochter des Eigentümers genutzt.



Die beiden örtlich vorhandenen Abstellräume neben dem Appartement im Nebengebäude werden jeweils vom Nutzer der Wohnung Nr. 03 bzw. Wohnung Nr. 02 getrennt genutzt. Die Fläche des Flurstücks 277 ist örtlich räumlich abgetrennt. Wer diese abgetrennte Fläche des Flurstücks 277 nutzt ist dem Gutachter nicht bekannt.

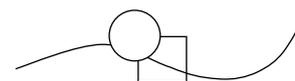
Mietverträge liegen dem Gutachter nicht vor.

VI. Baubeschreibung Gebäude:

Gebäude Allgemein:

Vorderhaus

- zwei Vollgeschosse EG und OG zzgl. Dachgeschoss inkl. Spitzboden
- Teilunterkellerung (Tonnengewölbe (Ziegelmauerwerk) mit Zugang über den Weinkeller und dessen äußeren Zugang vom Innenhof im Bereich der Remise
- Ursprüngliches Baujahr augenscheinlich 1756, gem. sichtbaren Ankern an der straßenseitigen Außenfassade im Jahre 2007 kernsaniert
- Ziegelsteinmauerwerk mit tlw. innerem Fachwerk, Außenwände weiß gestrichen / geschlämmt
- augenscheinlich Holzbalkendecke über EG, OG
- augenscheinlich Stahlbetondecke über EG im Bereich Tordurchfahrt
- Straßenseitig elektrisches Holztor im Bereich der Tordurchfahrt mit integrierter Holztüre
- Treppe EG-OG aus Stahlbeton mit Holzstufen belegt
Beachte: die ersten 7-8 Stufen haben keine seitliche Absturzsicherung / kein Geländer!!
- Treppe OG-DG offene Stahlkonstruktion mit Stahlwangen und Holztrittstufen mit Edelstahlgeländer
- Treppe DG-SP offene Stahlkonstruktion mit Stahlwangen und Holztrittstufen mit Edelstahlhandlauf
- Spitzboden als Galerie ausgebildet, Teil des Dachgeschosses bis nahezu zum First hin offen
- Traufständiges Satteldach zimmermannsmässige Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, Einzelgauben hofseitig, Wangen und Ansichtsflächen verschiefert
- Holzfenster mit Isolierverglasung und straßenseitig äußeren Blendläden



Remise

- ein Vollgeschoss EG zzgl. Dachgeschoss, Teilunterkellerung (Tonnengewölbe (Ziegelmauerwerk))
- Ursprüngliches Baujahr unbekannt im Jahre 2007 kernsaniert
- Ziegelsteinmauerwerk mit tlw. innerem Fachwerk, Giebel im Bereich der Dachterrasse / Balkon weiß gestrichen, grenzseitige Außenwand augenscheinlich verputzt
- Decke über EG unbekannt
- Treppe EG-OG aus Stahlbeton mit Holzstufen belegt
Beachte: kein seitlicher Handlauf!!
- Satteldach zimmermannsmässige Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, Einzelgauben hofseitig, Wangen und Ansichtsflächen verschiefert
- Dachterrasse / Balkon augenscheinlich mit Werzalit o.ä. belegt
Beachte: seitliche Absturzsicherung zum Innenhof hat keine 90 cm Absturzhöhe
- Holzfenster mit Isolierverglasung

Hofgebäude

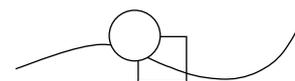
- ein Vollgeschoss EG zzgl. Dachgeschoss,
- Ursprüngliches Baujahr unbekannt
- im Jahre 2007 kernsaniert bzw. tlw. ab OK EG - DG neu errichtet
- Stahlbetonbodenplatte
- Ziegelsteinmauerwerk
- augenscheinlich Decke über EG Stahlbetondecke $d = 22$ cm
- Treppe EG-DG Stahlbeton mit Holztrittstufen belegt
- Satteldach zimmermannsmässige Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, Einzelgauben hofseitig, Wangen und Ansichtsflächen verschiefert
- Holzfenster mit Isolierverglasung

Carport

- Ziegelwände und verputzte Mauerwerkswände
- Pultdach, zimmermannsmässige Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
- Carport zum Innenhof hin offen
- Bodenfläche gepflastert vgl. Innenhoffläche

Nebengebäude

- Schuppen 1 und 2 augenscheinlich aus Ziegelmauerwerk / Fachwerk
- Pultdach, zimmermannsmässige Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung



- Holzfenster mit Isolierverglasung und Holzaußentüren
- Abstellraum ehemalige Stallgebäude aus Mauerwerk verputzt und Holzfachwerk
- Pultdach, zimmermannsmässige Holzkonstruktion mit Zieleindeckung
- Holzfenster und Holzaußentüre

Haustechnik

- Gaszentralheizung mit Warmwasserstandspeicher im Heizungsraum, alle drei Einheiten daran angeschlossen
- Hausanschlüsse Gas, Wasser, Strom, Kabelfernsehen - Telefon vorhanden

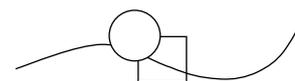
Außenanlagen:

- Tordurchfahrt und Innenhoffreifläche mit Natursteinen gepflastert
- Terrassenflächen vor der Remise und beidseitig des Hofgebäudes ebenfalls gepflastert, Terrassen im Innenhof mit Heckenbepflanzung abgeteilt
- Terrassenfläche im Innenhof rückwärtig des Vorderhauses mit Holz o.ä. belegt und ebenfalls mit Heckenpflanzung abgetrennt
- Grundstücksfreifläche rückwärtig des Hofgebäudes begrünt, Fläche des Flurstücks 277 ist abgetrennt und nicht vom Flurstück 278 begehbar. Wer diese abgetrennte Fläche Grünlandfläche des Flurstücks 277 nutzt ist dem Gutachter nicht bekannt.

Wohnung Nr. 01:

Hauptwohnung im EG, OG, DG, SP:

- Natursteinboden in EG Halle / G-WC
 - Parkett in EG Bibliothek, Sommerküche
 - Parkettböden im OG, DG
 - Teppichboden SP
 - Spitzboden als Galerie ausgebildet, Dachgeschoss tlw. bis zum First offen
- Beachte:** Im Spitzboden fehlt die Absturzsicherung am freien Deckenrand
- Beachte:** Im Spitzboden eingeschränkte Höhe / Kopfhöhe wg. Dachstuhl / Fachwerk / Querstreben
- Holzbalkendecken und Gefache bekleidet, weiß gestrichen
 - Wände verputzt / bekleidet weiß gestrichen, tlw. sichtbares Fachwerk



- Heizkörper
- Furnierte Holzinrentüren
- G-WC (WC 2) im EG mit WB, WC, Natursteinboden, Wände gestrichen
- Bad 1 im OG mit Wanne, Dusche, WC, Bidet, 2 WB, Natursteinboden und Natursteinwandfliesen
- Bad 2 im OG mit Wanne, WC, Bidet, 2 WB, Parkettboden und Natursteinwandfliesen, Dusche / Duschbereich und Waschmaschinen- / Trocknerstandplatz mit Boden- und Wandfliesen
- Offener Kamin im Dachgeschoß
- G-WC im DG mit WB, WC, Parkett, Wände gestrichen
- Dachuntersichten bekleidet und weiss gestrichen

Appartement im EG

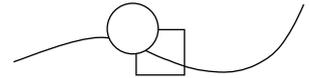
- Holzbodenoptik in dem gesamten Appartement
- weiße Wände und Decken
- Bad mit WC, WB, geflieste Dusche (Wand/Boden)

Die gesamte Wohnung Nr. 01 (Hauptwohnung / Appartement) wurde im Jahr 2007 erstellt, kernsaniert. Die Ausstattung kann als gut bzw. stilvoll dem Objektcharakter entsprechend bezeichnet werden. Der Grundriss der Hauptwohnung ist weitläufig und großzügig. Ungewöhnlich ist die Nutzungsaufteilung mit Küche und Wohnen im DG, Schlaf- und Badezimmer im OG und Eingangshalle / Bibliothek im EG. Appartement im EG ist als klein zu bezeichnen.

Es sind die Duschen bzw. insbes. die Boden- und Wandfliesen zu überarbeiten. Insbesondere die Natursteinfliesen im Bad 1 im OG Hauptwohnung zeigen Ausblühungen.

Der Mieter hat eine Sauna (Tonnenkörper) auf der Terrasse aufgestellt, die in seinem Besitz ist.

Hinweis: Auf die fehlende Kongruenz der Grundrisse und Flächendarstellungen bzgl. Baugenehmigung, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Bestandsplänen des Eigentümers und Örtlichkeit wurde und wird explizit verwiesen und aufmerksam gemacht!



2.) BEWERTUNG:

I. Ortstermin:

Ein erster Ortstermin fand statt am 07.11.2022, beginnend um 15,00 Uhr statt. Alle Verfahrensbeteiligten wurden fristgerecht eingeladen und über den Ortstermin informiert.

Es wurde ausschließlich von der Dorfstraße aus, das Vorderhaus von außen in Augenschein genommen. Ein Betreten des Grundstücks durch die Toreinfahrt war nicht möglich.

Teilnehmer waren:

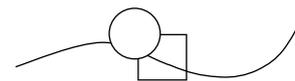
1. Herr RökenDt, Gutachter

Ein zweiter Ortstermin fand am 21.11.2022, beginnend um 9,00 Uhr statt. Alle Verfahrensbeteiligten wurden fristgerecht eingeladen und über den Ortstermin informiert.

Es wurde die gesamt Hofanlage von außen und innen in Augenschein genommen. Die Innenhoffläche und die rückwärtige Freifläche südlich des Hofgebäudes wurden begangen. Nicht besichtigt werden konnte die Freifläche des Flurstücks 277.

Teilnehmer waren:

1. -----
2. Herr RökenDt, Gutachter
3. ztw. Anwesend bei Besichtigung WE 01
-----, Mieter / Nutzer
4. ztw. Anwesend bei Besichtigung WE 01 Appartement
-----, Mieterin / Nutzerin
5. ztw. Anwesend bei Besichtigung WE 02
-----, Mieter / Nutzer
6. ztw. Anwesend bei Besichtigung WE 03
-----, Mieter / Nutzer



II. Bewertungsgrundlagen:

Erschließungsbeiträge:

Zum Wertermittlungsstichtag sind keine Erschließungsbeiträge zu zahlen, somit ist das Grundstück erschließungsbeitragsfrei (ebf) zu werten. Auf den Originaltext der Auskunft wird verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigefügt.

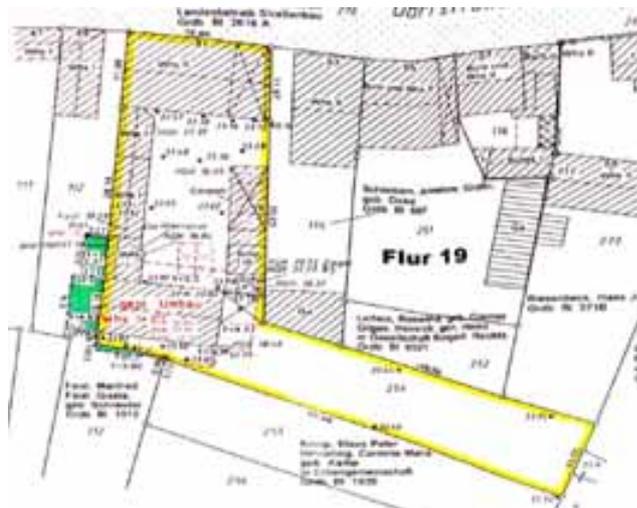
Hinweis: Für die Erneuerung / Verbesserung der Beleuchtungsanlage auf der Dorfstraße ist in den nächsten Monaten mit Ausbaubeiträgen nach dem §8 Kommunalabgabengesetz für das Land NRW (KAG NRW) zu rechnen.

Baulasten:

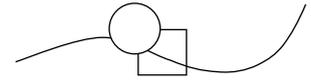
Es existieren keine Baulasten zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks. Zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks (Flurstück 277, 278) und zu Lasten Flurstück 112 ist eine Baulast vorhanden:

Baulastenblatt Nr. 1053, eingetragen am 02.03.2005

Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 112 eine Abstandsfläche im Sinne des §6 BauO NRW zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers Flurstück 277, 278 im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Umbau, Erweiterung und Umnutzung des Wohngebäudes einschl. Anbau und Scheune (AZ.: BG-0445-0/2004) jederzeit zur Verfügung zu stellen. Auf den Originaltext der Auskunft wird verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigefügt.



Grüne Fläche = Abstandsfläche / Baulastfläche
Quelle: Baulastenlageplan, Baulastenblatt 1053+



Umweltinformationsgesetz:

Gem. Auskunft des Rhein-Kreis Neuss sind zum Wertermittlungsstichtag für das zu bewertende Grundstück im Kataster keine Eintragungen über Alt-ablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorhanden. Auf den Originaltext der Auskunft wird verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Wohnungsbindung:

Gem. Auskunft unterliegt das Objekt nicht der Wohnungsbindung i.S.d. Wohnungsbindungsgesetzes. Auf den Originaltext der Auskunft wird verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Baurecht:

Im Flächennutzungsplan ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt. Das Planungsrecht wird beurteilt gem. §34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“

Denkmalschutz:

Das auf dem zu bewertenden Grundstück aufstehende Gebäude steht unter Denkmalschutz und ist in die Denkmalliste eingetragen am 10.12.1981 mit der Kurzbezeichnung „Winkesgut“. Beschreibung gem. Denkmalliste:

Zitatanfang

Ehemalige 4-flügelige Backsteinhofanlage. Das Wohnhaus ist 2-geschossig in 6 Achsen mit großer Toreinfahrt (verputzt; Ankersplinte mit Jahreszahl 1756). Hofgebäude neu. Das Gut ist bedeutend für die Geschichte der Menschen im Gebiet der heutigen Stadt Meerbusch, da es die Besiedlung des alten Dorfes Büderich und die landwirtschaftl. Produktionsverhältnisse aus jener Zeit bezeugt. Der Hof ist auf dem Grund und Boden des früheren Fronhofes entstanden. Das harmonische großzügige Gebäude bestimmt die alte Bebauung an der Dorfstraße gegenüber dem alten Kirchturm ganz wesentlich, so dass auch städtebauliche Gründe für die Erhaltung sprechen. Die Unterschutzstellung beschränkt sich auf die äußere Gestalt und technische Konstruktion des Wohnhauses Dorfstr. 51 als Teil des Winkes-gutes, d.h. unveränderter äußerer Erhalt einschließlich Fenstergliederung und Türen.

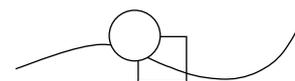
Zitatende

Hinweis: Es ist das Denkmalschutzgesetz, § 10 Veräußerungs- und Veränderungsanzeige, zu beachten:

Zitatanfang

(1) Wird ein Denkmal veräußert, so haben der frühere und der neue Eigentümer den Eigentumswechsel unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb eines Monats, der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Die Anzeige eines Pflichtigen befreit den anderen.

Zitatende



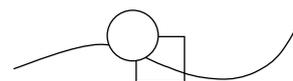
Energieausweis:

Ein aktuell gültiger 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 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	Meerbusch
Ortsteil	Büderich
Bodenrichtwertnummer	1666
Bodenrichtwert	750 €/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2022-01-01
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl	I-III
Fläche	450 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	750 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Anwendungshinweise	Örtliche Fachinformationen



Hinweis: Zum 01.01.2023 wird der gleiche Bodenrichtwert 750 €/qm seitens des Gutachterausschusses Rhein-Kreis-Neuss festgesetzt.

Das zu bewertende Grundstück wird in zwei Bereiche aufgeteilt. In den vorderen Baulandbereich mit einer Tiefe von ca. 40 m und einer mittleren Breite von ca. 20,50 m gleich ca. 820 qm. Die restliche Grundstücksfläche wird als arrundierte Grünlandfläche mit 1.681 qm - 820 qm = 861 qm gewertet.

Für die vordere Baulandfläche kann der Bodenrichtwert von 750 €/qm angesetzt werden. Das Bodenrichtwertgrundstück hat immer einer Ost- oder Westausrichtung. Die von der Baulandfläche vorhandene Süd-Ausrichtung wird vom Gutachter gem. Fachliteratur Kleiber mit einem sachverständig geschätzten Zuschlag von + 4 % (Faktor 1,04) 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)

Daraus folgt ein Bodenwert für die Baulandfläche von:

$$750 \text{ €/qm} * 1,04 = 780 \text{ €/qm} * 820 \text{ qm} = 639.600 \text{ €}$$

Für die restliche arrundierte Grünlandfläche werden 30 % (Faktor 0,70) des Bodenrichtwertes sachverständig geschätzt angesetzt:

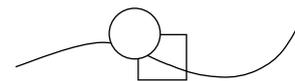
$$750 \text{ €/qm} * 0,70 = 525 \text{ €/qm} * 861 \text{ qm} = 452.052 \text{ €}$$

Der Bodenwert für das zu bewertende Grundstück errechnet sich wie folgt:

$$639.600 \text{ €} + 452.052 \text{ €} = \mathbf{1.091.625 \text{ €}}$$

Der Bodenwertanteil für die Wohnung Nr. 1 beträgt demnach:

$$1.091.625 \text{ €} / 1.000 * 600 = \text{gerundet } \mathbf{654.975 \text{ €}}$$



IV. BEWERTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1. ERTRAGSWERT

Der Ertragswert wird auf Grund nachhaltig erzielbarer Einnahmen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung berechnet. Man ermittelt zunächst die jährlichen Einnahmen basierend auf der nachhaltig 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. Im Einzelfall wird noch ein Modernisierungsrisiko in Abzug gebracht. 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.

Wohnung Nr. 01

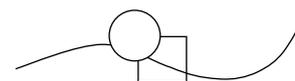
Objektspezifische Grunddaten für das Ertragswertverfahren:

marktüblich erzielbare Miete und vermietbare Fläche:

Es werden gem. nachstehender Tabelle die vom Gutachter als vermietbar angesehenen Flächen, basierend auf den Darstellungen in den Bestandsplänen des Eigentümers, zusammengestellt.

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass dies theoretische Flächen sind, die in der Örtlichkeit abweichen können. Diese Flächenzusammenstellung ist rein theoretischer Natur.

Die Fläche im Spitzboden wird auf Grund der nicht nachvollziehbaren Größe und der eingeschränkten Kopfhöhe im Ertragswertverfahren pauschaliert vergleichbar einer Lagerfläche / Abstellfläche angesetzt.



Erdgeschoss	qm	Erdgeschoss Appartement	qm
Halle	46,17	Schlafen	17,90
Treppe	0,00	Flur/Garderobe	7,60
WC 2	2,87	Bad	4,91
Musikzimmer	20,19	Wohnen-Essen	14,32
Bibliothek	18,71		
Sommerküche	9,47		
Summe EG	97,41	Summe EG-Appartement	44,73

Obergeschoss	qm	Dachgeschoss	qm
Kind 1	42,44	Wohnen	111,66
Kind 2	32,54	Küche	23,45
Bad 1	12,50	WC	3,96
Flur 1	22,39	Treppe	2,27
Flur 2	3,83		
Treppe	0,00		
Bad 2	23,80		
Sauna	2,38		
Ankleide	12,63		
Schlafen	26,30		
Summe OG	178,81	Summe DG	141,34

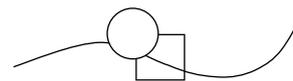
Es werden somit für die Hauptwohnung im EG, OG und DG theoretisch insgesamt 417,56 qm, gerundet ca. 418 qm angesetzt. Für das Appartement im EG werden 44,73 qm, gerundet ca. 45 qm angesetzt.

Die marktüblich erzielbare Miete wird auf Grund von Erfahrungssätzen des Gutachters, basierend auf Auswertungen von vorliegenden Mietverträgen vergleichbarer Objekte, unter Berücksichtigung der Unwägbarkeit der Flächengrösse, für die Hauptwohnung auf Grund der Größe mit 7,00 € angesetzt und für das Appartement mit 12 €/qm.

Der Spitzboden der Hauptwohnung wird mit 50 €/Stück pauschaliert als Lager- / Abstellfläche angesetzt.

Liegenschaftszins:

Der Liegenschaftszins wird gem. Grundstücksmarktbericht Kreis Neuss 2022 für Wohnungseigentum mit im Mittel 3,0 % zu Grunde gelegt. Da es sich hier um ein Denkmalgeschütztes Objekt handelt wird der Liegenschaftszins auf glatte 2,0 % gemindert. Diese Minderung wird durchgeführt auf Grund



der entsprechenden Nachfrage und Marktgängigkeit von denkmalgeschützten Immobilien in Meerbusch.

Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:

Da es sich um ein Denkmalgeschütztes Objekt handelt, wird diese Einheit bzw. diese Gebäude nie abgerissen. Sie werden „auf ewig“ unterhalten und instandgesetzt. Dies bedeutet werttechnisch das mit einer ewigen Restnutzungsdauer gerechnet werden muss. Da dies mathematisch in dem Ertragswertverfahren nicht möglich ist, wird zum Wertermittlungsstichtag vereinfacht eine Restnutzungsdauer von 100 Jahren angesetzt.

Verwaltungskosten / Instandhaltungskosten / Mietausfallwagnis:

Die im Ertragswertverfahren zu Grunde gelegten Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis werden dargestellt gemäß Anlage 3 der ImmoWertV (Stand 01.01.2021, beachte Indexierung) und dann auf die Spezifikation der denkmalgeschützten Einheit angepasst:

Verwaltungskosten = 357,00 € jährlich je Eigentumswohnung / Wohnung
Indexiert 2021 = 106,30
2022 = 121,60
408,37 € jährlich je Eigentumswohnung / Wohnung

Instandhaltungskosten = 11,70 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
Indexiert 2021 = 106,30
2022 = 121,60
13,38 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche

Angepasst wg. höheren Kosten auf Grund Denkmalschutz mit einer Erhöhung um sachverständig geschätzt 50 %. Daraus folgen Instandhaltungskosten von 13,38 €/qm + 50 % = 20,07 €/qm.

Mietausfallwagnis = 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Das Ertragswertverfahren wird wie folgt durchgeführt:

vermietbare theoretische Fläche:		Monat	Jahr
418 qm Haupt-WE	7,00 €	2.926,00 €	35.112,00 €
1 St Spitzb.	psch.	50,00 €	600,00 €
45 qm Appart.	12,00 €	540,00 €	6.480,00 €
Summe Rohertrag:		3.516,00 €	42.192,00 €

Jens Rökendt

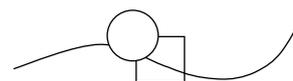
Dipl.-Ing. Architekt



Josef - Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

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

Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten:	408,37 €	2,00	816,74 €
Instandhaltungskosten:			
20,07 € qm/Fläche/a	463,00		9.292,41 €
Mietausfallwagnis:			
2,00% von	42.192,00 €		843,84 €
Summe Bewirtschaftungskosten:			10.952,99 €
Die Bewirtschaftungskosten betragen		25,96% des	Rohertrages!
Rohertrag			42.192,00 €
Bewirtschaftungskosten			11.003,15 €
Summe Reinertrag:			31.188,85 €
Reinertrag			31.188,85 €
anteiliger Bodenwert	654.975 €		
Liegenschaftszins		2,00%	
anteiliger Bodenwert verzinst			13.099,50 €
Gebäudeertrag:			18.089,35 €
Restnutzungsdauer in Jahren		100	
Liegenschaftszins		2,00%	
Rentenbarwertfaktor		43,10	
Gebäudewert:			779.650,99 €
anteiliger Bodenwert:			654.975,00 €
<u>Ertragswert Wohnung Nr. 01:</u>			<u>1.434.626 €</u>
Kennwerte:	Rohertragsfaktor	ca.	34,00
	Reinertragsfaktor	ca.	46,00
	€-Wert je qm WFL EG/OG	ca.	3.099 €



2. VERGLEICHSWERT

Wohnung Nr. 01:

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert als Mittelwert aus Kaufpreisen solcher Objekte abgeleitet, die hinsichtlich der wesentlichen wertbildenden Faktoren hinreichend übereinstimmen. Diese sind vor allem die Lage, die Art, das Baujahr sowie die Größe und Ausstattung der Einheit. Für die Zwecke der Bewertung des vorliegenden Objektes wurde zusätzlich zu den bisherigen Berechnungen eine Sonderauswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte als Bewertungsgrundlage durchgeführt.

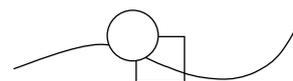
Die individuellen Besonderheiten des zu bewertenden Objektes werden nachfolgend im Rahmen einer Wertanalyse der zu bewertenden Einheit im Vergleich zu einer als durchschnittlich definierten Einheit der Kaufpreisauswertung in die Bewertung einbezogen.

Abweichungen vom Durchschnitt werden auf der Grundlage einer Wertanalyse berücksichtigt, die die genannten Merkmale aufgreift und ihren Einfluss auf den Wert untereinander in ein Verhältnis setzt, welches durch eine Gewichtung der Einzelmerkmale abgebildet wird.

Die Gewichtungen summieren sich zu 100 (%). Die Abweichungen der Einzeleinheit von einem Durchschnittswert erfolgt sodann durch eine Zustandsbeschreibung der Einzeleinheit im Vergleich zu einer Einheit mit durchschnittlichen Merkmalen.

Die Summe der gewichteten Durchschnittswerte gibt einen Rechenwert in Punkten an, aus dem die Wertdifferenz der zu bewertenden Einheit von der durchschnittlichen Einheit unter Zuhilfenahme der Ergebnisse aus der Analyse der Kaufpreissammlung abgeleitet werden kann. Die durchschnittliche Einheit wird definiert mit:

Merkmal	Gewicht	Zustand	Wertpunkte
<u>Gebäude</u>			
- Art und Beschaffenheit	5	5	25
- Lage	15	5	75
- Ausstattung des Gebäudes	5	5	25
- Zeit/Umfang d. Modernisierung	5	5	25
<u>Einheit</u>			
- Art der Einheit	10	5	50
- Beschaffenheit der Einheit	10	5	50



- Größe der Einheit	5	5	25
- Ausstattung der Einheit	10	5	50
- Lage der Einheit im Gebäude	5	5	25
- Belichtung/Besonnung	10	5	50
- Orientierung/Aussicht	10	5	50
- Grundrissgestaltung	10	5	50
		100	500

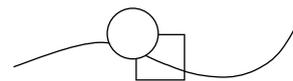
Abweichungen der zu bewertenden Einheit von der als durchschnittlich definierten Einheit werden in der Zustandsskala je Merkmal ausgedrückt, wobei die Skala von 0 Zustandspunkten (sehr schlecht bzw. / niedrig bewertet) bis zu 10 Zustandspunkten (sehr gut / hoch bewertet) reicht. Für die üblichen Abweichungen zwischen solchen Einheiten, die besonders gut bzw. besonders schlecht sind, werden 500 Punkte vom Vergleichswert (= Durchschnittseinheit) unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften angesetzt. Nachfolgend wird der Zustand der zu bewertenden Einheit in Bezug auf die oben genannten Merkmale dargelegt und somit eine individuelle Wertabweichung der Einheit vom Wert der durchschnittlichen Einheit abgeleitet. Der Vergleichswert (incl. Bodenwert) als Durchschnittswert ergibt sich auf der Grundlage der Auswertung der Kaufpreissammlung (Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen) mit gemittelt rund **3.250 EUR/qm**.

Dabei entsprechen die theoretisch erreichbaren Extrema von

0 Wertpunkten einen Wert von rund.....	2.750 EUR
500 Wertpunkten einen Wert von rund	3.250 EUR
1000 Wertpunkten einen Wert von rund	3.750 EUR

Einordnung der zu bewertenden Einheit Nr. 01:

Merkmal	Gewicht	Zustand	Wertpunkte
<u>Gebäude</u>			
- Art und Beschaffenheit	5	5	25
- Lage	15	6	90
- Ausstattung des Gebäudes	5	8	40
- Zeit/Umfang d. Modernisierung	5	8	40
<u>Einheit</u>			
- Art der Einheit	10	4	40
- Beschaffenheit der Einheit	10	4	40
- Größe der Einheit	5	3	15
- Ausstattung der Einheit	10	8	80



- Lage der Einheit im Gebäude	5	4	20
- Belichtung/Besonnung	10	5	50
- Orientierung/Aussicht	10	3	30
- Grundrissgestaltung	10	6	60

	100		530

Die sich aus der Abweichungsanalyse ergebende Punktzahl entspricht somit einem rechnerischen Wert von rund 3.280 EUR
Damit ergibt sich durch indirekten Vergleich

$$3.280 \text{ EUR} \times 463 \text{ qm} = 1.518.640 \text{ EUR}$$

Der Vergleichswert für die Einheit beträgt somit rund 1.518.640 EUR

3. SONSTIGES

Sondernutzungsrecht:

Es sind 2 Pkw-Stellplätze in dem Carport (2er Box) und eine Terrassenfläche mit ca. 42,28 qm Fläche (Angabe gem. Plan bzgl. Definition der Sondernutzungsrechte) der Wohnung Nr. 01 als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Ebenso ist eine Zuwegungsfläche mit ca. 7,09 qm zum Weinkeller bzw. der Teilunterkellerung der Wohnung Nr. 01 zugehörig.

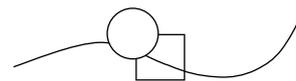
Für die beiden Pkw-Stellplätze wird je ein Wert von 8.000 € angesetzt, gem. Grundstücksmarktbericht Kreis Neuss.

Für die Terrassenfläche werden 25 % des Bodenrichtwertes vom Gutachter angesetzt, auf Grund der alleinigen Nutzungsmöglichkeit dieser Fläche.

Für die Zuwegungsfläche zum Weinkeller wird kein gesonderter Wert angesetzt, da es sich um eine reine Verkehrsfläche handelt, welche von der Terrassenfläche abgetrennt bzw. unterbrochen ist durch die allgemeine Zuwegung zum Heizungsraum.

Daraus folgt ein Wert für das Sondernutzungsrecht der Wohnung Nr. 01 zugehörig von:

$$2 \text{ Stpl.} \cdot 8.000 \text{ €} + \text{gerundet } 42 \text{ qm} \cdot 750 \text{ €} \cdot 25 \% = \underline{\underline{23.875 \text{ €}}}$$



Baulast:

Es ist gem. Baulastenblatt Nr. 1053 eine Baulast zu Gunsten der zu bewertenden Liegenschaft vorhanden. Diese Abstandsflächenbaulast ermöglicht es eine Abstandsfläche auf dem Nachbarflurstück im Hinblick auf die Baugenehmigung „Umbau, Erweiterung und Umnutzung des Wohngebäudes einschl. Anbau und Scheune“ (AZ.: BG-0445-0/2004) abzulegen.

Insgesamt hat die auf dem Nachbarflurstück abgelegte Abstandsfläche folgende Flächengröße (gem. Angaben im Baulastenlageplan):

$$3,27 \text{ m} * 6,95 \text{ m} + 4,63 \text{ m} * 9,16 \text{ m} + (1,02 \text{ m} * 9,81 \text{ m}) * 0,5 = 70,14 \text{ qm}$$

Gerundet ca. = 70 qm

Der Gutachter setzt 25 % des Bodenrichtwertes für diese Fläche an, basierend auf folgender Überlegung:

- 100 % Wert = Eigentum der Fläche
- 25 % Wert = nicht im Eigentum befindlich,
jedoch per Grunddienstbarkeit gesichert
- 25 % Wert = nicht im Eigentum befindlich,
jedoch per Baulast gesichert

Daraus folgt:

$$750 \text{ €/qm} * 25 \% * 70 \text{ qm} = \mathbf{13.125 \text{ €}}$$

Der Wertanteil für die Wohnung Nr. 1 beträgt demnach:

$$13.125 \text{ €} / 1.000 * 600 = \text{gerundet } \mathbf{7.875 \text{ €}}$$

Baumängel / Fehlende Kongruenz Unterlagen:

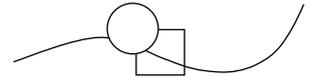
Es sind in der Wohnung Nr. 01 Baumängel vorhanden. So fehlen tlw. Absturzsicherungen an den Treppen bzw. Galeriebereichen. Es sind die Bäder (Ausblühungen an Natursteinen bzw. Fliesen etc.) zu überarbeiten. Zudem stimmen die Planunterlagen und Flächenangaben bzgl. Baugenehmigung, Abgeschlossenheitsbescheinigung und Örtlichkeit nicht überein. Dies wird mit einem sachverständig geschätzten pauschalierten Abschlag von - 75.000 € gewichtet.



Grundstücksabtrennung:

Zum Wertermittlungsstichtag ist die gem. § 11 der Gemeinschaftsordnung definierten Sondervereinbarung bzgl. einer möglichen Grundstücksabtrennung nicht durchgeführt worden. Der Gutachter setzt auf Grund dieser Tatsache keine Wertminderung an.

Hinweis: Sollte eine Grundstücksabtrennung durchgeführt werden, wird sich dies auf den Bodenwert und somit auf den Wert aller drei Einheiten Wohnung Nr. 01, 02, 03 auswirken.



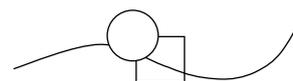
V. ZUSAMMENSTELLUNG

Wohnung Nr. 01:

Bodenwert	=	654.975 €
Ertragswert	=	1.434.626 €
Vergleichswert	=	1.518.640 €
Sondernutzungsrecht	= +	23.875 €
Baulast	= +	7.875 €
Baumängel / fehlende Kongruenz	= -	75.000 €
Grundstücksabtrennung	=	0 €

Es handelt sich bei der zu bewertenden Wohnung um eine Spezialimmobilie da das Gebäude zum einen unter Denkmalschutz steht und zum anderen die Wohnung Nr. 01 sich über ein gesamtes Vorderhaus mit relativ viel Fläche erstreckt. Jedoch befindet sich das Vorderhaus direkt an einer Ortsausfallstraße (grenzständig) und zudem ist hofseitig nur relative Intimsphäre für die Wohnung Nr. 01 vorhanden. Sicherlich ist der Charme und das Ambiente einer Hofanlage vorhanden und architektonisch gut umgesetzt, jedoch stellt sich bei dem Miteigentum und der Art der Wohnung insbesondere auf Grund der Fläche letztendlich die Frage ob man soviel Geld für solch ein Objekt ausgeben möchte oder vielleicht dann lieber ein anderes Objekt in Alleineigentum (freistehendes EFH o.ä.) erwerben möchte. D.h. der Kreis an Kaufinteressenten ist sehr eingeschränkt. Deshalb sind €-Werte von 5.000 € - 6.000 € je qm-Fläche unrealistisch, wie sie für bedingt vergleichbare Wohnungen mit ca. 292 qm und 157 qm am Markt inseriert (!! nicht verkauft) werden.

Der in diesem Gutachten ermittelte Vergleichswert hat nur geringe Aussagekraft, da der Ausgangswert von 3.250 € mit seinen Eigenschaften bzgl. der Eigentumswohnungen, nur bedingt vergleichbar ist mit dem zu bewertenden Objekt. Aus diesem Grunde wird der Verkehrswert vom Ertragswert abgeleitet.



VI. VERKEHRSWERT

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

Somit halte ich den nachfolgenden Verkehrswert in Anlehnung an den Ertragswert unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände und gerundet auf glatte Tausender Beträge zum Wertermittlungstichtag für korrekt bemessen

an dem bebauten Grundstück
in 40667 Meerbusch, Dorfstraße 51

aufstehend mit einer unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Hofanlage, bestehend aus 3 Wohnungen, Nebengebäude und Carport

für 600 / 1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 01 gekennzeichneten Wohnung nebst einem Kellerraum und einem Weinkeller mit gleicher Nummer

Grundbuch: Büderich, Blatt 10503, Lfd. Nr.: 1
Kataster: Gem. Büderich, Flur 19, Flurstück 277, Größe 456 qm
Gem. Büderich, Flur 19, Flurstück 278, Größe 1.225 qm

Ertragswert = 1.434.626 €
Sondernutzungsrecht = + 23.875 €
Baulast = + 7.875 €
Baumängel / fehlende Kongruenz = - 75.000 €
Grundstücksabtrennung = 0 €

Summe = 1.391.376 €

Verkehrswert Wohnung Nr. 01 = 1.391.000 €

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

Meerbusch, den 20.02.2023

(Jens Rökendt)