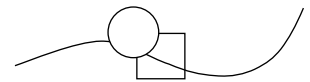


I N T E R N E T V E R S I O N

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.

Jens Rökendt

Dipl.-Ing. Architekt



Josef - Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

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

Aktenzeichen des Amtsgericht 032 K 024/22

Gutachten G-10-23 bestehend aus 33 Seiten zzgl. 09 Anlagen

6 - fach Papier für das Gericht
1 - fach digital für den Gutachter

zur **Verkehrswertermittlung** gem. § 194 BauGB
zum **Wertermittlungstichtag 01.06.2023**

für **das Grundstück**
in **40668 Meerbusch, Nelkenstraße 22**

aufstehend mit einem halbfreistehenden Wohnhaus (DHH links)

Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Latum, Blatt 1138A, **Lfd. Nr. 1**

Kataster: Gemarkung Latum, Flur 11, Flurstück 288
Größe 574 qm



Straßenansicht:

Verkehrswert = 887.000 €

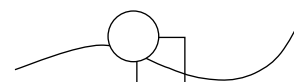
und für **das Grundstück**
in **40668 Meerbusch, Nelkenstraße 22**

Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Latum, Blatt 1138A, **Lfd. Nr. 2**

Kataster: Gemarkung Latum, Flur 11, Flurstück 285
Größe 25 qm

Verkehrswert = 9.000 €

Verkehrswert = 896.000 € gesamt



INHALTSVERZEICHNIS:

Vorbemerkungen zur Wertermittlung

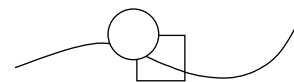
I.	Rechtliche Grundlagen / Literatur	Seite 03
II.	Objektspezifische Grundlagen	Seite 04
III.	Bewertungstechnische Grundlagen inkl. Hinweis.....	Seite 07

1.) ALLGEMEINE ANGABEN

I.	Auftraggeber.....	Seite 09
II.	Aufgabenstellung	Seite 09
III.	Grundbuchausweisung und Nutzungsart.....	Seite 10
IV.	Beschreibung Grundstück	Seite 11
V.	Beschreibung Gebäude	Seite 15

2.) BEWERTUNG

I.	Ortstermin	Seite 21
II.	Bewertungsgrundlagen	Seite 21
	Erschließungsbeiträge	
	Baulasten	
	Umweltinformationsgesetz	
	Baurecht	
	Denkmalschutz	
	Wohnungsbindung	
	Energieausweis	
III.	Bodenwert	Seite 22
IV.	Bewertung der baulichen Anlagen	Seite 26
	1. Sachwert	Seite 26
	2. Sonstiges	Seite 31
V.	Zusammenstellung	Seite 31
VI.	Verkehrswert	Seite 32

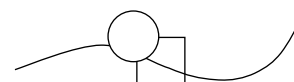


VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

I. Rechtliche Grundlagen / Literatur:

Angegebene Gesetzestexte und Fachliteratur in der jeweils aktuellen, 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:

Dem Sachverständigen lagen folgende objektspezifische Unterlagen vor:

- Grundbuchauszug 1138A vom 24.03.2022 08 Seiten

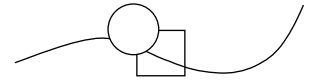
- Fotodokumentation vom 01.06.2023 33 Seiten **Anlage 01**
- Flurkarte M 1:500 vom 18.04.2023 01 Seite **Anlage 02**
- Auskunft - Erschließungskosten vom 03.05.2023 02 Seiten **Anlage 03**
- Auskunft - Baulasten vom 15.05.2023 01 Seite **Anlage 04**
- Auskunft - Altlasten vom 04.05.2023 02 Seiten **Anlage 05**
- Auskunft - Kanalkataster vom 04.05.2023 01 Seite **Anlage 06**
- Auskunft - Wohnungsbindung vom 04.05.2023 02 Seiten **Anlage 07**

- Auskunft - Grundwasserstand vom 29.08.2023
- Auskunft - Baurecht vom 29.08.2023

- Auskunft - Eigentümer vom 01.06.2023 12 Seiten **Anlage 08**
 - Wohn-Nutzflächenberechnung vom 04.08.1988
 - Berechnung umbauter Raum vom 04.08.1998
 - Berechnung Herstellungskosten vom 04.08.1988
 - Bescheinigung Rohbau vom 20.06.1991
 - Bescheinigung Fertigstellung vom 14.01.1993
 - Bestätigung Elektro vom 17.02.1993
 - Bescheinigung Heizung vom 09.02.1993
 - Bescheinigung Abwasser vom 09.02.1993
 - Bescheinigung Heizungsanlage vom 09.02.1993
 - Bescheinigung Wasser / WW vom 09.02.1993
 - Bescheinigung Feuerungsanlage vom 09.02.1993
 - Bescheinigung Schornsteinfeger vom 11.11.2022

Hinweis: Die vorgenannten Unterlagen der Anlage 08 wurden im Ortstermin dem Gutachter seitens des Miteigentümers zur Verfügung gestellt.

Hinweis: Im Ortstermin wurde dem Gutachter auch eine Bewertung (---- - -----) und eine Marktpreiseinschätzung (---) für die zu bewertenden Grundstücke zur Verfügung gestellt. Auf Grund der unterschiedlichen Stichtage (03.02.2022 / 30.09.2021) und der Mangelhaftigkeit (u.a. fehlende Konformität mit der ImmoWertV) dieser beiden Unterlagen, werden diese nicht dem Gutachten als Anlage beigelegt. Ebenso wurde dem Gutachter die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes 2022 ausgehändigt. Diese Unterlage ist für die nachfolgende Wertermittlung unerheblich und wird ebenfalls diesem Gutachten nicht als Anlage beigelegt.



- Bauakteneinsicht vom 08.05.2023 72 Seiten **Anlage 09**

Bauakte 63/III-880454

Auszug aus der Baugenehmigung
AZ. 63/III-880454 vom 07.10.1988
Neubau einer Doppelhaushälfte

- Bauantrag
- Baubeschreibung
- Wohn-Nutzflächenberechnung vom 04.08.1988
- Berechnung umbauter Raum / Herstellungskosten vom 07.08.1988
- Bescheinigung Einhaltung Wärmeschutzverordnung
- Lageplan
- Grundriss Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
- Ansichten, Schnitt

Entwässerungsgenehmigung vom 05.09.1988

- Antrag
- Grundriss Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
- Systemschnitt

Nachtrag zur Entwässerungsgenehmigung vom 29.09.1988

- Nachtragsschreiben
- Grundriss Erdgeschoss

Fundamentplan vom 19.09.1988

Positionsplan KG, EG, Sparrenlage vom 19.09.1988

Wärmeschutznachweis vom 31.10.1989

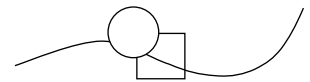
1. Nachtragsgenehmigung vom 06.12.1990

zur Baugenehmigung AZ. 63/III-880454

Errichtung einer Dachgaube und

Veränderung der Grundrisse im Erd- und Kellergeschoss

- Nachtragsgenehmigung
- Grundriss Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
- Ansichten, Schnitt
- Mitteilung Baubeginn vom 01.05.1989
- Einmessbescheinigung vom 05.06.1989
- Anzeige Fertigstellung Rohbau vom 10.08.1990
- Bauzustandsbesichtigung Rohbau mit Mängeln vom 15.08.1990
- Positionsplan Decke über Erdgeschoss
- Zweite Mitteilung Mängel Rohbau vom 04.10.1990
- Dritte Mitteilung Mängel Rohbau vom 11.06.1991
- Rohbaufertigstellungsbescheinigung vom 20.06.1991
- Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung mit Mängeln vom 14.01.1993



Bauakte 63.BOV 4.00

Duldungsverfügung Stadt Meerbusch vom 05.02.2001

- Thema Stützwand zu Grundstück Nelkenstr. 20,
überdachter Stellplatz

Schreiben der Stadt Meerbusch vom 13.06.2002

- Thema Stützwand zu Grundstück Nelkenstr. 20,
überdachter Stellplatz, Turmartiges Gebäude

Bauantrag vom 18.09.2002

Bau einer Stellplatzüberdachung

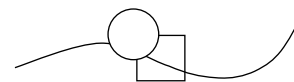
- Bauantrag
- Baubeschreibung
- Lageplan
- Grundriss, Schnitt, Ansichten

Schreiben Rhein-Kreis-Neuss vom 27.11.2002

Mail Stadt Meerbusch vom 19.07.2004 inkl. Bilder

Mail Rhein-Kreis-Neuss vom 19.07.2004

Hinweis: Die in dieser Bauakte thematisierten Gebäude „Turmartiges Gebäude“ und „überdachter Stellplatz“ sind zum Ortstermin 01.06.2023 örtlich auf dem Flurstück 288 nicht mehr vorhanden. Die Stützwand zum straßenseitig linken Nachbargrundstück ist u.a. auf dem Flurstück 288 vorhanden und sichtbar.



III. Bewertungstechnische Grundlagen inkl. wichtigem 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.

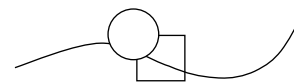
2. Soweit Erhebungen und untergeordnete Tätigkeiten durch Hilfskräfte des Sachverständigen ausgeführt wurden, hat der Sachverständige diese Tätigkeiten auf Richtigkeit, Plausibilität überprüft, nötigenfalls ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

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. augen-



scheinlich - untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen 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.

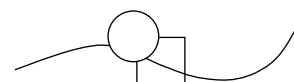
Hinweis:

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 24.03.2023.

II. Aufgabenstellung:

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, den Verkehrswert festzustellen

für **das Grundstück**
in **40668 Meerbusch, Nelkenstraße 22**

aufstehend mit einem halbfreistehenden Wohnhaus (DHH links)

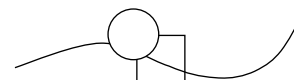
Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Latum, Blatt 1138A, **Lfd. Nr. 1**
Kataster: Gemarkung Latum, Flur 11, Flurstück 288
Größe 574 qm

und für **das Grundstück**
in **40668 Meerbusch, Nelkenstraße 22**

Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Latum, Blatt 1138A, **Lfd. Nr. 2**
Kataster: Gemarkung Latum, Flur 11, Flurstück 285
Größe 25 qm

zum Zwecke der Zwangsversteigerung
wg. Aufhebung der Gemeinschaft
zum Bewertungsstichtag 01.06.2023

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für o.g. Zweck gestattet. **Das Gutachten, weder als Ganzes noch in Teilen, 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: Latum, Blatt: -1138A-

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.: 1 Gemarkung: Latum, Flur: 11, Flurstück: 288, Größe: 574 qm
Wirtschaftsart + Lage: Gebäude- und Freifläche, Nelkenstraße 22

Lfd. Nr.: 2 Gemarkung: Latum, Flur: 11, Flurstück: 285, Größe: 25 qm
Wirtschaftsart + Lage: Gebäude- und Freifläche, Nelkenstraße 22

Abteilung I:

Eigentümer:

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

2.1 -----

2.2 -----

2.3 -----

in Erbengemeinschaft

Abteilung II:

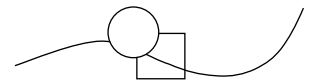
Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr.: 1 zu Lasten Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1 und 2
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet

Abteilung III:

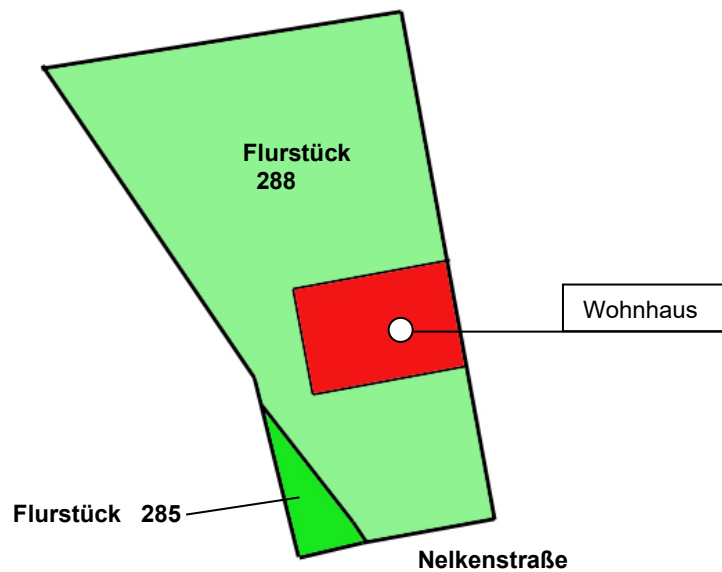
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Es ist ein Grundpfandrecht eingetragen.



IV. Beschreibung Grundstück:

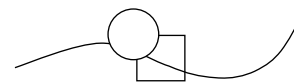
Die beiden zu bewertende Flurstücke liegen in NRW, Kreis Neuss, Stadt Meerbusch, Stadtteil Lank-Latum, postalisch: Nelkenstraße 22.



Übersichtsskizze ohne Maßstab -eingenordnet-



Luftbild ohne Maßstab



MAKROLAGE :

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

Stadt Meerbusch

Meerbusch, mit ca. 58.000 Einwohnern, ist eine seit 1970 eigenständige Stadt in Nordrhein-Westfalen. Sie gehört zum Rhein-Kreis Neuss. Angrenzende Nachbargemeinden (im Uhrzeigersinn, beginnend im Westen) sind Willich, Krefeld, Duisburg, Düsseldorf, Neuss und Kaarst.

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

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)

Die Bundesstraßen 9 und 222 führten bis Januar 2008 durch Meerbuscher Stadtgebiet, wurden dann aber zur Landesstraße 137 abgestuft.

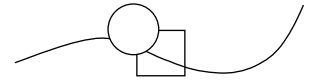
Die Deutsche Bahn hält am Bahnhof Osterath (Kleve-Krefeld-Meerbusch/Osterath-Neuss-Köln-Düsseldorf).

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

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

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

Die Verwaltungsstellen der Stadt Meerbusch sind auf verschiedene Verwaltungsgebäude verteilt. Das Rathaus mit dem Büro des Bürgermeisters



ist eines von mehreren Verwaltungsgebäuden in Büberich. Das technische Dezernat und der Bereich Bürgerbüro, Sicherheit und Umwelt sind in Lank-Latum, der Bereich Soziales und Jugend ist in Osterath untergebracht. Bürgerbüros werden in den Stadtteilen Büberich, Lank-Latum und Osterath unterhalten.

In Meerbusch gibt es nur Fachkrankenhäuser. Die medizinische Versorgung wird von den Krankenhäusern der Nachbarstädte übernommen.

Stadtteil Lank-Latum:

Der Ortsteil Lank-Latum, mit ca. 10.000 Einwohnern, hat eine gute Infrastruktur:

Die Autobahnen A 57 und A 44 sind schnell erreichbar (Kreuz Meerbusch). Die unmittelbar angrenzenden Nachbarstädte Düsseldorf, Neuss, Kaarst und Krefeld sind in wenigen Autominuten erreichbar. Insbesondere der Flughafen Düsseldorf und die Messe sind über die Flughafenbrücke innerhalb von 15 min zu erreichen. Die öffentlichen Nahverkehrsverbindungen, bestehend aus Busverbindungen der einzelnen Ortsteile und Nachbarstädte sind als gut zu bezeichnen. Handel- und Dienstleistungsbetriebe, z.B. für die Deckung des kurz- mittelfristigen Bedarfs sind in Lank-Latum ausreichend vorhanden.

MIKROLAGE :

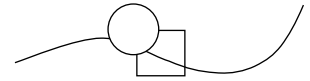
Die zu bewertenden Flurstücke befinden sich nördlich der „Nelkenstraße“ im nördlichen Randbereich von Lank-Latum. Nördlich des Flurstücks 288 grenzt ein Teich (ehemalige Kiesgrube) an und nördlich des Teiches befindet sich ein Gewerbegebiet (In der Loh).

Anliegerstraße:

Die „Nelkenstraße“ ist eine asphaltierte zweispurige Wohnanliegerstraße (Ost-West-Verlauf). Beidseitig ist ein Gehweg und einseitig eine durchgehende Straßenbeleuchtung vorhanden. Die Erschließungsmedien Kanal (Mischwasser), Gas, Wasser, Strom, Telefon befinden sich in der Straße. Die Nelkenstraße ist geprägt von freistehenden Wohnhäusern, sowie von Doppelhäusern.

Flurstück 288:

Das zu untersuchende Flurstück 288 befindet sich nördlich der „Nelkenstraße“. Das Flurstück hat bedingt durch die Erschließungsseite eine Nord-Ausrichtung und hat 574 qm Flächeninhalt. Das vieleckig geschnittene



Flurstück 288 ist gem. tim-online straßenseitig ca. 8,70 m und gartenseitig ca. 24 m breit. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 34,60 m.

Das Flurstück fällt bzgl. seiner Topografie von der Straßenseite bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze um geschätzt ca. 2,75 m (1 Geschoss) ab.

Blick straßenseitig auf Erschließungsstraße und gegenüberliegende Bebauung, gartenseitig in den eigenen Garten, die nördlich angrenzende Wasserfläche, sowie die seitlich angrenzenden Nachbargärten.

Gewerbliche Immissionen sind auf Grund des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes temporär möglich. Das Flurstück befindet sich im Abflugbereich des Düsseldorfer Flughafens.

Das Grundstück ist bebaut mit einem straßenseitig rechts grenzständigen Wohnhaus (Doppelhaushälfte links). Beide Doppelhaushälften (Flurstück 288 und Nachbarflurstück 284) bilden architektonisch, optisch eine Einheit. Das Wohnhaus ist in der Flurkarte dargestellt und augenscheinlich eingemessen.

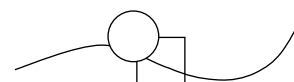
Im rückwärtigen Bereich des Flurstück 288 befinden sich ein runder eingefasster Sitzplatz. Ebenso sind im Bereich zum linken Nachbarflurstück 2 Stahlbetonstützen mit aufliegendem Stahlträger vorhanden (rudimentäre Überbleibsel der Carport / Sitzanlage aus den 2000 er Jahren (beachte Bauakte 63.BOV 4.00)).

Hinweis: Gem. Darstellung in timonline (Liegenschaftskataster / Luftbild) befindet sich augenscheinlich der zweite rückwärtige Stahlbetonpfeiler, sowie die Pflasterfläche inkl. Fundamente des turmartigen Gebäudes auf dem nördlichen Nachbarflurstück 1619. Der Gutachter konnte im Ortstermin den rückwärtigen Grenzverlauf des Flurstücks 288 nicht genau lokalisieren. Die Freifläche von Flurstück 288 und Nachbarflurstück 1619 (Wasserfläche mit umlaufendem Ufer) gehen nahtlos ineinander über.

Flurstück 285:

Das zu untersuchende Flurstück 285 befindet sich nördlich der „Nelkenstraße“. Das Flurstück hat bedingt durch die Erschließungsseite eine Nord-Ausrichtung und hat 25 qm Flächeninhalt. Das dreieckig geschnittene Flurstück 285 ist gem. tim-online straßenseitig ca. 4,50 m breit (Straßenbreite) und ist ca. 10,50 m tief (Grundstückstiefe).

Das Flurstück kann bzgl. seiner Topografie grundsätzlich als eben bezeichnet werden. Es dient dem bebauten Flurstück 288 als Zufahrt- und



Stellplatzfläche. Das Flurstück ist befestigt (Pflasterfläche) und straßenseitig links mit einer Heckenbepflanzung versehen.

Gewerbliche Immissionen sind auf Grund des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes temporär möglich. Das Flurstück befindet sich im Abflugbereich des Düsseldorfer Flughafens.

Nutzung zum Wertermittlungstichtag:

Zum Wertermittlungstichtag werden beide Flurstücke 288, 285 nicht genutzt. Das Wohnhaus steht leer und wird nicht bewohnt. Miet- und / oder Pachtverträge liegen nicht vor.

Sonstiges:

Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Der nächstgelegene Kanaldeckel vor den beiden Flurstücken hat eine NN-Höhe von ca. +32,34 m ü. NN. Gem. Meßstelle 086566570 ist der höchste gemessene Grundwasserstand +28,89 m ü. NN. Dies ist eine Höhendifferenz zum Kanaldeckel von ca. 3,45 m, mit einer Schwankungsbreite von +/- 0,75 m.

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

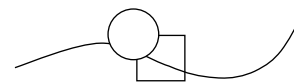
V. Beschreibung Gebäude = Flurstück 288:

Genehmigungen / Unterlagen:

Folgende Genehmigungen und Unterlagen wurden in den Bauakten recherchiert:

Bauakte 63/III-880454

- 07.10.1988 Baugenehmigung AZ. 63/III-880454
Neubau einer Doppelhaushälfte
- 05.09.1988 Entwässerungsgenehmigung
- 29.09.1988 Nachtrag zur Entwässerungsgenehmigung
- 31.10.1989 Wärmeschutznachweis
- 06.12.1990 1. Nachtragsgenehmigung zur Baugenehmigung AZ. 63/III-880454
Errichtung einer Dachgaube und Veränderung der Grundrisse im Erd- und Kellergeschoss
- 05.06.1989 Einmessbescheinigung



15.08.1990 Bauzustandsbesichtigung Rohbau mit Mängeln
20.06.1991 Rohbaufertigstellungsbescheinigung
14.01.1993 Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung mit Mängeln

Bauakte 63.BOV 4.00

Die in dieser Bauakte thematisierten Gebäude „Turmartiges Gebäude“ und „überdachter Stellplatz“ sind zum Ortstermin 01.06.2023 örtlich auf dem Flurstück 288 nicht mehr vorhanden. Die Stützwand zum straßenseitig linken Nachbargrundstück ist u.a. auf dem Flurstück 288 vorhanden und sichtbar.

Wohnhaus:

Das traufständig zur „Nelkenstraße“ stehende straßenseitig rechts grenzständige Wohnhaus (Doppelhaushälfte links) hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss inkl. Spitzboden. Das Wohnhaus ist im Jahre 1988 ursprünglich genehmigt (1. Nachtragsgenehmigung 1990) und im Jahre 1993 fertig erstellt (Schlussabnahmeschein vom 14.01.1993 mit Mängeln, welche augenscheinlich gem. handschriftlicher Parafe vom 17.06.1993 erledigt waren). Insgesamt ist eine Wohneinheit genehmigt und vorhanden.

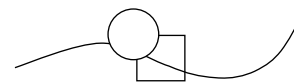
Das Wohnhaus hat die Abmessungen ca. 10,73 m Breite und ca. 7,33 m Tiefe zzgl. Balkon am Erdgeschoss gartenseitig mit ca. 6,50 m Breite und ca. 1 m Tiefe und am Dachgeschoß Westgiebel mit ca. 1 m Tiefe und ca. 6,39 m Länge.

Gem. Planunterlagen, Bestandteil der Baugenehmigung a.d.J. 1976, sind für das Wohnhaus gem. Sachwertrichtlinie folgende Bruttogrundflächen vorhanden:

Kellergeschoss	=	10,69 m * 7,27 m	=	ca. 77,72 qm
Erdgeschoss	=	10,73 m * 7,33 m	=	ca. 78,65 qm
Dachgeschoss	=	10,73 m * 7,33 m	=	ca. 78,65 qm

Summe BGF KG, EG, DG = ca. 235,02 qm

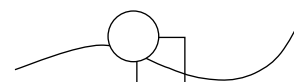
In der Örtlichkeit ist jedoch ein Spitzboden vorhanden, welcher in den Baugenehmigungsplänen nicht dargestellt ist. Der Gutachter legt eine Tiefe von 4,50 m und eine Breite von 10,73 m (jeweils Außenabmessungen, händisch aus dem Schnitt in 2,50 m Höhe des Dachgeschosses gemessen) hilfsweise zu Grunde. Die Fläche von 4,50 m * 10,73 m = ca. 48,29 qm ist zu dem Wert von 235,02 qm zu addieren. Somit sind gem. Sachwertrichtlinie gerundet ca. 283 qm Bruttogrundflächen im KG, EG, DG, SP vorhanden.



Gem. Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 04.08.1988, Bestandteil der Baugenehmigung a.d.J. 1988, sind für das Wohnhaus im Erd- und Dachgeschoss insgesamt ca. 105 qm Wohnfläche und im Kellergeschoss ca. 62 qm Nutzfläche dargestellt. Diese Wohnflächenberechnung ist für die Nachtragsgenehmigung a.d.J. 1990 nicht fortgeschrieben worden. Neben geringfügigen Grundrissänderungen im Keller- und Erdgeschoss ist der gravierendste Unterschied, dass in der Nachtragsgenehmigung im Dachgeschoss Flur / Galerie der Luftraum entfallen ist und eine Gaube gartenseitig vorhanden ist. Aus diesem Grunde setzt der Gutachter die Fläche des ehemaligen Luftraumes mit $2,76 \text{ m} * 1,08 \text{ m} * 0,5$ (wg. Höhe 1,00 bis 2,00 m zzgl. Gaubenfläche mit ca. $2,00 \text{ m} * 1,08 * 0,5$ an. Dies ist eine Fläche von ca. 2,57 qm. Somit legt der Gutachter eine Wohnfläche im EG und DG von ca. 104,66 qm + 2,57 qm gleich gerundet ca. 107 qm zu Grunde. Die weiteren Grundrissveränderungen im KG, EG und DG sind für den Gutachter nicht weiter wertrelevant, zumal zwischen Örtlichkeit, Nachtragsgenehmigung und Baugenehmigung maßlich nicht nachvollziehbar. Es wurde kein Aufmaß erstellt. In der Örtlichkeit treten Flächendifferenzen auf, die jedoch nicht weiter wertrelevant sind.

Es sind u.a. folgende örtliche Abweichungen gegenüber der Nachtragsgenehmigung vorhanden:

- Spitzboden: örtlich ist ein Spitzboden vorhanden, in der Nachtragsgenehmigung nicht dargestellt.
- Dachgeschoss: örtlich ist im Schlafzimmer ein abgetrennter Ankleidebereich traufseitig zur Straße vorhanden.
Örtlich ist im Dachgeschoss eine Einschubtreppe zum örtlich vorhandenen Spitzboden vorhanden
- Erdgeschoss: örtlich ist im Bereich des gem. Nachtragsgenehmigung dargestellten Essplatzes eine offene Küche vorhanden (vgl. Baugenehmigung, dort jedoch ohne seitliche Wandscheiben). Örtlich ist die Türe von örtlicher Küche zum straßenseitigen HWR zugemacht worden, Zugang zum örtlichen HWR (in der Nachtragsgenehmigung als Küche dargestellt) ist von der Diele aus (vgl. Darstellung in der Baugenehmigung).
- Kellergeschoss: örtlich ist die Waschküche mit einer Küchenzeile ausgestattet und tlw. abgetrennt mit Waschbecken, WC, Dusche. Es ist ein Zugang vom Hobbyraum zur Waschküche vorhanden.



Baubeschreibung Wohnhaus:

Gebäudeart

- unterkellertes halbfreistehendes Wohnhaus mit einem Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden
- Kellergeschoss im Bereich zum Nachbargebäude gartenseitig tlw. ebenerdig begehbar

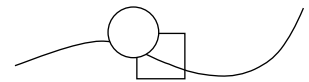
Unterkellerung / Geschosswände / Geschoßdecken / Dach:

- Bodenplatte und Fundamente aus Beton
- Kellerwände aus Beton und Mauerwerk
- Decke über KG aus Stahlbeton
- Decke über EG Holzbalkenlage
- Decke über Dachgeschoss Holzbalkenlage, Bestandteil der Dachkonstruktion (in den Positionsplänen der Statik nicht dargestellt)
- EG aufwärts Außenwände aus Mauerwerk, innen verputzt, außen verklindert, Innenwände aus Mauerwerk
- Balkon gartenseitig im EG Holzbalkenlage mit Holzbelag und Holzgeländer
- DG Balkon Westgiebel Holzbalkenkonstruktion inkl. Holzgeländer
- Dachkonstruktion bestehend aus zimmermannsmässig erstelltem Dachstuhl aus Holz mit Ziegeleindeckung (Satteldach, Krüppelwalm westseitig, traufständig), gartenseitig Schleppdachgaube, seitlich verschiefert, oberseitig mit Dachziegeln gedeckt, Unterspannbahn (Gitterfolie), Dachflächenfenster, Kaminkopf verschiefert, Kupferrinnen und -fallrohre

Hinweis: Die Regenentwässerung der Dachflächen erfolgt von Haus Nr. 22 und angrenzende Dachflächen Haus Nr. 24 gemeinsam. Es sind durchgängige Regenrinnen vorhanden.

Fenster / Türen:

- Holzfenster mit Sprossen und Isolierverglasung, tlw. Lamellen außen im DG-Westgiebel
- Holzhaustüre mit Glasausschnitt
- Holzinnentürblätter und -zargen, tlw. Oberlichter
- Kellerfenster Lichtschachtbereich Kunststoff / Metall



Treppen:

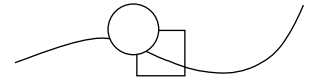
- KG-EG-DG = offene Treppenläufe bestehend aus Stahlunterkonstruktion, Trittstufen (Holz) und Stahlharfengeländer,
- Treppenlift im KG-EG-DG
- DG-SP = Einschubtreppe

Haustechnik:

- Gaszentralheizung aus dem Jahr 1990, Typ Viessmann Atola Leistungsbereich 17-11 kW, Wärmebelastungsbereich 18,9-12,2 kW inkl. zentraler Warmwasserbereitung
- Wärmeverteilung über Heizkörper im Dachgeschoss und Fußbodenheizung im Erd- und Kellergeschoss
- Gas-, Wasser-, Strom-, Telefon-, Kabel- Hausanschluss vorhanden
- Hebeanlage im Pumpenschacht Kellergeschoss vorhanden
- Waschmaschinenstandplatz im KG und EG möglich
- Kachelofen im Erdgeschoss Wohnzimmer, Befeuern erfolgt im KG

Wand-, Boden-, Deckenbeläge, Bäder:

- Spitzboden = Dachuntersichten mit Holzverschalung bekleidet, Dachflächenfenster Holzbekleidung fehlt tlw., Holzboden, Giebel verputzt
- Dachgeschoss = Deckenuntersicht und im Bad Dachschräge mit Holz bekleidet, Wände und Dachuntersichten (ohne Bad) tapeziert bzw. gestrichen, Teppichboden im Schlafzimmer, Ankleidebereich und Diele / Galerie, Gästezimmer Laminat, Bad 2 WB, Wa, Du, WC mit UP-Spülkasten, (es fehlt der WC-Sitz/Deckel), Boden- und Wandfliesen
- Erdgeschoss = sichtbare Holzbalken mit Holzgefach, Wände tapeziert bzw. gestrichen (tlw. sichtbarer Strukturputz), Bodenfliesen, tlw. Fliesen Spiegel im Küchenbereich, G-WC mit WB, WC mit UP-Spülkasten, Bodenfliesen, Wandfliesen
- Kellergeschoss = Deckenuntersicht tlw. mit Holz bekleidet, tlw. verputzt bzw. nur gestrichen, Wände tapeziert bzw. gestrichen (Putz), im KG Treppenbereich tlw. Sichtmauerwerk (Verblendung), Bodenfliesen, Badbereich mit Wandfliesen, WB, WC mit Aufputzspülkasten, und ebenerdiger Dusche (Bodeneinlauf)



Gartenanlage / Grundstücksfläche:

- Hauszuwegung, Terrasse, Sitzplatz, Rampenfläche zum rückwärtigen Gartenbereich, ebenerdiger Ausgang gartenseitig Kellergeschoss mit Klinkerpflaster befestigt, Grundstücksfreifläche im Randbereich und gartenseitig mittig bepflanzt und eingewachsen, tlw. im Vorgartenbereich Rasenfläche, Grundstücksfreifläche im rückwärtigen Gartenbereich geht direkt ohne Abgrenzung in das nördliche Nachbarflurstück 1619, gem. Auskunft im Ortstermin Grundwasserbrunnen vorhanden, der mit Haus Nr. 22 und dem Nachbarn Haus Nr. 24 gemeinsam genutzt wird.

Hinweis: Hier sind eine Klärung und Trennung noch vorzunehmen

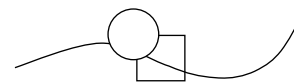
Standard der Baustoffe und Urteil über Grundrisslösung / Architektur:

- Grund- und Ausbausubstanz dem Baujahr entsprechend sehr solide und dem Fertigstellungsjahr 1993 entsprechend hochwertig
- Individuelle Baukonstruktion im Hinblick auf Holzbalkendecken, Balkone und Bekleidungen, sowie Fenstereinfassungen etc.
- Individuelle Grundrissaufteilung mit tlw. flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

baulicher Zustand:

Die Bausubstanz entspricht in allen Bereichen grundsätzlich dem Herstellungsbaujahr. Die Haustechnik (u.a. Heizung, Leitungen etc.), sowie Ausstattung Innenausbau (Bäder, Böden, Wand- und Deckenbeläge entsprechen tlw. nicht mehr heutigen Nutzeransprüchen bzw. bzgl. z.B. der Heizung (Baujahr) auch nicht mehr aktuellen gesetzlichen Vorgaben (beachte GEG). Grundsätzlich sind alle außenliegenden Holzbauteile zu streichen bzw. bedürfen einer Überprüfung, Pflege und tlw. Ausbesserung (Balkonbelag). Das Gebäude hat dem Alter entsprechende Gebrauchs- und Alterungsspuren. Der Gartenbereich bedarf der Grundpflege.

Hinweis: Das Haus Nr. 22 bildet mit dem Haus Nr. 24 eine optische und tlw. konstruktive Einheit (z.B. Dachflächenentwässerung, Gartengrundwasserbrunnen etc.). Gem. Entwässerungsgenehmigung ist ein Hausanschluss für Mischwasser (Schmutz- und Regenwasser) inkl. Revisionsschacht auf dem Flurstück 288 vorhanden welcher für beide Häuser Nr. 22 und Nr. 24 genutzt wird. Eine zivilrechtliche (Grunddienstbarkeit) und / oder öffentlich-rechtliche Absicherung (Baulast) ist nicht vorhanden.



2.) BEWERTUNG:

I. Ortstermin:

Ein Ortstermin wurde durchgeführt am 01.06.2023, beginnend um 15,00 Uhr. Es wurden das Wohnhaus aufstehend auf dem Flurstück 288 von außen und innen besichtigt. Die freie Grundstücksfläche des Flurstücks 288 und 285 wurde begangen und in Augenschein genommen. Alle Verfahrensbeteiligten wurden rechtzeitig über den Ortstermin informiert. Teilnehmer waren:

- 1) -----, Miteigentümer
und -----, Ehefrau zu 1)
- 2) -----, Miteigentümer
und -----, Ehefrau zu 2)
- 3) Herr Jens Rökendt, Gutachter

II. Bewertungsgrundlagen:

Erschließungsbeiträge:

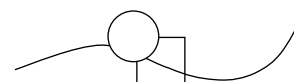
Gem. Erschließungskostenbescheinigung sind zum Wertermittlungsstichtag für beide zu bewertenden Flurstücke keine Erschließungsbeiträge zu zahlen. Das Flurstück 288 und 285 wird erschließungsbeitragsfrei gewertet. Es wird auf den Originaltext der Bescheinigung verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Baulasten:

Gem. erhaltener Auskunft existieren keine Baulasten für die beiden zu bewertenden Flurstücke 288 und 285. Die beiden Flurstücke 288 und 285 werden baulastfrei bewertet. Es wird auf den Originaltext der Bescheinigung verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Umweltinformationsgesetz:

Gem. erhaltener Auskunft sind die beiden zu bewertenden Flurstücke 288 und 285 nicht im Kataster über Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen erfasst. Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.



Baurecht:

Die zu bewertenden Flurstücke 288 und 285 sind im Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zudem befinden sich die beiden Flurstücke in der Wasserschutzzone III A (Wassergewinnungsanlage Werthhof).

Das Planungsrecht wird für die zu bewertenden Flurstücke 288 und 285 gem. §34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ beurteilt.

Denkmalschutz:

Das auf dem Flurstück 288 aufstehenden Wohnhaus unterliegt nicht dem Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

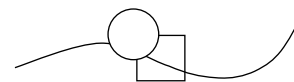
Gem. Auskunft unterliegt das zu bewertende Wohnhaus, aufstehend auf dem Flurstück 288, keiner Wohnungsbindung. Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt dem Gutachter nicht vor.

III. Bodenwert

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



Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch entsprechende Bodenrichtwerte für die Schätzung herangezogen werden.

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

Gemeinde	Meerbusch
Postleitzahl	40668
Ortsteil	Lank - Latum
Bodenrichtwertnummer	1086
Bodenrichtwert	<u>625 €/m² (Ein/zweigeschossig)</u>
Stichtag des Bodenrichtwertes	<u>2023-01-01</u>
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl	I-II
Fläche	450 m ²
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Anwendungshinweise	<u>Örtliche Fachinformationen</u>

Zu berücksichtigen sind die örtlichen Fachinformationen u.a.:

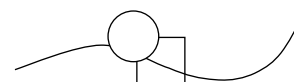
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmale

Zonale Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine **durchschnittliche Bodenrichtwertgrundstücksgröße von 200 m² - 500 m²** (mit Ausnahme der exklusiven Wohnlage im Bereich Meerer Busch). Abweichungen von dieser Bodenrichtwertgrundstücksgröße müssen durch Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert berücksichtigt werden.

Es wurden Kauffälle untersucht, die für eine individuelle Wohnhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit ortsüblicher Grundstückstiefe bestimmt sind. Somit dürfen die Anpassungskoeffizienten auch nur für eben solche Grundstücke verwendet werden.

Bei der Bewertung von Grundstücken ist vorab zu prüfen, ob es sich um Grundstücke mit echter oder unechter Übergröße handelt. Grundstücke mit unechter Übergröße sind teilbar, können separat bebaut werden und sind somit als eigener Bauplatz zu bewerten.

Für Grundstücke, deren Größe erheblich von der Größe des Bodenrichtwertgrundstückes abweicht, ist eine differenzierte Betrachtung erforderlich und die Anwendung der Koeffizienten nicht angemessen.



Abhängigkeiten des Bodenwertes von der Grundstücksgröße

Größe des zu bewertenden Grundstücks	Bodenrichtwertgrundstücksgröße						
	200 m ²	250 m ²	300 m ²	350 m ²	400 m ²	450 m ²	500 m ²
200 m ²	1,00	1,03	1,06	1,07	1,08		
250 m ²	0,96	1,00	1,02	1,05	1,06	1,07	1,08
300 m ²	0,91	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07
350 m ²	0,87	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05
400 m ²		0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,03
450 m ²		0,86	0,91	0,95	0,98	1,00	1,02
500 m ²			0,89	0,92	0,96	0,98	1,00
550 m ²				0,91	0,94	0,96	0,98
600 m ²				0,88	0,91	0,94	0,97
650 m ²					0,89	0,92	0,95
700 m ²					0,87	0,91	0,93
750 m ²						0,89	0,91
800 m ²						0,87	0,90
850 m ²							0,88
900 m ²							0,86

Der Bodenrichtwert von 625 €/qm relativiert sich bezogen auf das jeweils zu bewertende Flurstück:

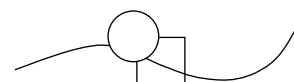
Flurstück 288:

Grundstücksgröße:

Das zu bewertende Flurstück 288 hat eine Fläche von 574 qm. Es ist somit größer als das Bodenrichtwertgrundstück mit ca. 450 qm. Gem. o.g. Tabelle wird ein interpolierter Faktor von 0,95 in Ansatz gebracht.

Grundstückszuschnitt:

Das Bodenrichtwertgrundstück ist rechteckig geschnitten. Das Flurstück 288 ist im vorderen straßenseitigen Bereich schmal und hinten im gartenseitigen Bereich breit zugeschnitten. Die freie Planung eines Gebäudes ist somit eingeschränkt (z.B. unter Beachtung der vorderen Bauflucht der Nachbargebäude, beachte § 34 BauGB). Des Weiteren ist die Breite des



planbaren Gebäudes eingeschränkt im Gegensatz zu dem rechteckig geschnittenen Bodenrichtwertgrundstück. Der Gutachter setzt demnach einen sachverständig geschätzten Abschlag von 5 % (Faktor 0,95) an.

Grundstücksausrichtung:

Das zu bewertende Flurstück 288 hat eine Nord-Ausrichtung im Gegensatz zur reinen West-Ost-Ausrichtung des Bodenrichtwertgrundstücks. Gem. nachfolgender Tabelle ist ein entsprechender Abschlag zu berücksichtigen:

Nord Ausrichtung	= - 10 %
Nord-Ost Ausrichtung	= - 5 %
Ost Ausrichtung	= 0 %
Süd-Ost Ausrichtung	= + 5 %
Süd Ausrichtung	= + 10 %
Süd-West Ausrichtung	= + 5 %
West Ausrichtung	= 0 %
Nord-West Ausrichtung	= - 5 %

Es wird Abschlag von - 10 % bzw. der Faktor 0,90 angesetzt.

Microlage Teich:

Nördlich des Flurstücks 288 grenzt eine ehemalige Kiesgrube, jetzt Teich / See an. Somit hat das Flurstück 288 eine Randlage mit unverbaubarem Blick. Diesen Punkt gewichtet der Gutachter mit einem sachverständig geschätzten Zuschlag von 10 % (Faktor 1,10).

Flurstück 288 Bodenwert

Daraus folgt ein Bodenwert für das Flurstück 288 von:

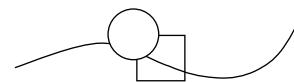
$$625 \text{ €/qm} * 0,95 * 0,95 * 0,90 * 1,10 = \mathbf{558 \text{ €/qm}}$$

$$558 \text{ €/qm} * 574 \text{ qm} = \text{gerundet } \mathbf{\underline{\underline{320.292 \text{ €}}}}$$

Flurstück 285:

Grundstücksgröße / Zuschnitt:

Dieses Flurstück ist auf Grund seiner Größe mit 25 qm in Verbindung mit seinem Zuschnitt und dessen Lage direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eigenständig bebaubar. Es dient als Zufahrt-/Zuwegungsfläche für das Flurstück 288. Das Flurstück 285 kann ggfls. als Pkw. Stellplatz genutzt werden (In 5 m Tiefe ist das Flurstück ca. 2,40 m breit). Der Gutachter



setzt somit sachverständig geschätzt 50 % (Faktor 0,50) des Bodenrichtwertes als Bodenwert an.

Hinweis: Es wird kein weiterer Abschlag bzgl. Nord-Ausrichtung in Ansatz gebracht, da die Ausrichtung für dieses Flurstück nicht weiter wertrelevant ist.

Flurstück 285 Bodenwert

Daraus folgt ein Bodenwert für das Flurstück 285 von:

$$625 \text{ €/qm} * 0,50 = \mathbf{313 \text{ €/qm}}$$

$$313 \text{ €/qm} * 25 \text{ qm} = \text{gerundet } \mathbf{\underline{7.825 \text{ €}}}$$

IV. BEWERTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Es handelt sich hier bei dem Flurstück 288 um ein Grundstück mit einem aufstehenden Wohngebäude, welches auf dem freien Immobilienmarkt nicht unter Renditeaspekten betrachtet wird. Diese Immobilie ist für Eigennutzer interessant, die dieses Objekt selbst bewohnen wollen. Ein potentieller Käufer betrachtet das Objekt immer 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.“

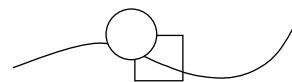
Aus diesem Grunde wird der Verkehrswert vom Sachwert abgeleitet unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale.

1. SACHWERT = Flurstück 288:

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?"

Der Sachwert wird wie folgt ermittelt:

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 Versorgungsanlagen, 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.


Objektspezifische Grunddaten für das Sachwertverfahren:

Bruttogrundfläche:

Es werden für das Wohnhaus die gesamte Bruttogrundfläche im KG, EG, DG und SP gem. Sachwertrichtlinie von gerundet ca. 283 qm angesetzt.

Baukosten:

Die Baukosten je qm BGF werden für das Wohnhaus in Anlehnung an die NHK's 2010 zu Grunde gelegt mit Tabelle 1, Kategorie Wohnhaus: Typ 2.01 Doppel- und Reihenendhäuser (Dachgeschoss voll ausgebaut) inkl. 17 % Nebenkosten. Für den tlw. ausgebauten Keller wird ein sachverständig geschätzter Faktor von 1,02 angesetzt.

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

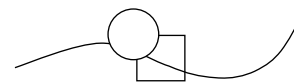


Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

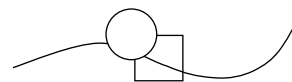
Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.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

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (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; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; 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, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmflurheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, 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 Kippsicherungen	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

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



Normalherstellungskosten	2010	Standardstufe					Wägungs- anteil	Kosten- anteil
		1	2	3	4	5		
Wohnhaus								
Kostenkennwerte je BGF	Typ 2,01	615 €	685 €	785 €	945 €	1.180 €		
Außenwände			0,7		0,3		23%	175 €
Dächer			0,5	0,5			15%	110 €
Außentüren und Fenster			1				11%	75 €
Innenwände und -türen				0,8	0,2		11%	90 €
Deckenkonstruktion und Treppen				0,8	0,2		11%	90 €
Fußböden				1			5%	39 €
Sanitäreinrichtungen				0,2	0,8		9%	82 €
Heizung			1				9%	62 €
Sonstige technische Ausstattungen				1			6%	47 €
Summe:							100%	771 €
Korrekturwert:	wg. tlw. ausgebautem Kellergeschoss						1,02	786 €

Die v.g. Baukosten basieren auf dem Jahr 2010 und müssen somit zum Wertermittlungsstichtag angepasst werden. Dies geschieht über den Baukostenindex, 2015 = 100 %.

Wohnhaus: 786 €/qm = Feb./2010 = 89,30% Baukostenindex
1.410 €/qm = Mai/2023 = 160,20% Baukostenindex

Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:

Gem. ImmoWertV wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren angesetzt.

Wohnhaus = tatsächliches Baujahr 1993
 Gebäudealter 30 Jahre (2023 - 1993)
 Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
 Restnutzungsdauer 50 Jahre (80 - 30)

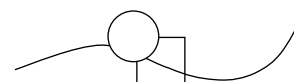
lineare Wertminderung:

Die lineare Wertminderung wird errechnet basierend auf folgender Formel:

Wertminderung = Gebäudealter / Gebäudelebensdauer * 100%
 Wertminderung = 30 Jahre / 80 Jahre * 100% Wohnhaus
 Wertminderung = - 37,50 %

Gebäudewert Außenanlagen / Sonstige Anlagen:

- Freifläche vom Gebäudewert pauschaliert = 6 %
 - Ver- und Entsorgungsanschlüsse pauschaliert = 4.000 €
 - Zeitwert Gaube, Balkone, Freisitz = 20.000 €
-
- Summe = 24.000 €



Sachwertermittlung:

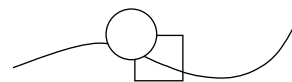
Wohnhaus	BGF in qm:	283	1.410 €	399.030 €
Baukosten:				399.030 €
Wertermittlungsstichtag		2023		
Gebäudealter in Jahren		30		
lineare Wertminderung		-37,50%		-149.636 €
Gebäudewert Wohnhaus:				249.394 €
Zeitwert sonstige Anlagen:				
Außenanlagen			6%	14.964 €
Sonstige Anlagen				24.000 €
Summe Zeitwert sonstiger Anlagen:				38.964 €
vorläufiger Gebäudesachwert GSW:				288.357 €

Sachwertfaktor:

Der Verkehrswert kann nicht allein vom Sachwert abgeleitet werden, sondern das Marktverhalten muss entsprechend mittels Sachwertfaktoren berücksichtigt werden. Auf Grund der gem. Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis-Neuss zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren wird für den Sachwert-Zwischenwert (s.u.) von 288.357 € Gebäudesachwert zzgl. 320.292 € Bodenwert gleich 608.649 € der Sachwertfaktor 1,49 angesetzt.

vorläufiger Gebäudesachwert GSW:		288.357 €
Bodenwert:		320.292 €
Sachwert Zwischenwert:		608.649 €
Sachwertfaktor	1,49	906.887 €
Sachwert:		906.887 €

Der Sachwert, Flurstück 288, beträgt somit **906.887 €**



2. SONSTIGES

Es sind für die beiden Flurstücke 288 und 285 weitere wertrelevante Punkte zu berücksichtigen:

Flurstück 288:

Es werden werttechnisch berücksichtigt, dass die Haus Nr. 22 und Haus Nr. 24 gem. Entwässerungsgenehmigung einen Mischwasserhausanschluss haben, in dem gemeinsam das Regenwasser und das Schmutzwasser beider Häuser eingeleitet wird. Dieser Hausanschluss befindet sich auf dem Flurstück 288. Eine entsprechende zivilrechtliche und / oder öffentlich rechtliche Absicherung ist nicht vorhanden. Dieser Punkt wird werttechnisch mit einem sachverständigen Wertabschlag von geschätzt - 15.000 € in Ansatz gebracht. Für etwaige weitere Punkte der gemeinsamen Nutzung bzw. gemeinsamen Bautechnik (Grundwasserbrunnen / Dachüberstände Haus Nr. 24 auf Flurstück 288 etc. pp.) werden sachverständig geschätzt ein Wertabschlag von - 5.000 € in Ansatz gebracht. Insgesamt werden somit als sonstige zu berücksichtigende Punkte - 20.000 € als Wertabschlag vom Gutachter in Ansatz gebracht.

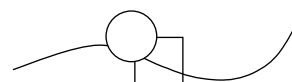
Flurstück 285:

Für das Flurstück 285 werden die Pflasterung (Nutzungsmöglichkeit als Zufahrt-/Zuwegungs- und Stellplatzfläche) als sonstige zusätzliche Position berücksichtigt. Der Gutachter setzt einen Zeitwert von sachverständig geschätzt 40 €/qm Fläche an. Daraus folgt ein Wert von 25 qm * 40 €/qm gleich 1.000 €.

V. ZUSAMMENSTELLUNG

Nachfolgende Werte werden auf glatte Euro Beträge gerundet:

Flurstück 288:	Bodenwert	=	320.292 €
	Sachwert	=	906.887 €
	Sonstiges	= -	20.000 €
Flurstück 285:	Bodenwert	=	7.825 €
	Sonstiges	= +	1.000 €



VI. VERKEHRSWERT

Den nachfolgenden Verkehrswert halte ich in Anlehnung an den Sachwert unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände und gerundet auf glatte tausender Beträge bei derzeitigem Verkauf für korrekt bemessen

für **das Grundstück**
in **40668 Meerbusch, Nelkenstraße 22**
aufstehend mit einem halbfreistehenden Wohnhaus (DHH links)
Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Latum, Blatt 1138A, **Lfd. Nr. 1**
Kataster: Gemarkung Latum, Flur 11, Flurstück 288
Größe 574 qm

Sachwert = 906.887 €
Sonstiges = - 20.000 €

Summe = 886.887 €

Verkehrswert = 887.000 €

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

für **das Grundstück**
in **40668 Meerbusch, Nelkenstraße 22**
Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Latum, Blatt 1138A, **Lfd. Nr. 2**
Kataster: Gemarkung Latum, Flur 11, Flurstück 285
Größe 25 qm

Bodenwert = 7.825 €
Sonstiges = + 1.000 €

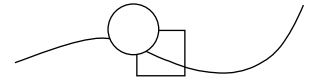
Summe = 8.825 €

Verkehrswert = 9.000 €

Verkehrswert = 896.000 € gesamt

Jens Rökendt

Dipl.-Ing. Architekt



Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

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

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

-.-

Meerbusch, den 05.09.2023

(Jens Rökendt)