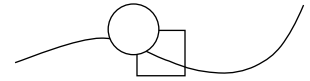


I N T E R N E T V E R S I O N

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

Jens Rökendt

Dipl.-Ing. Architekt



Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

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

Aktenzeichen des Amtsgericht 032 K 031/22

Gutachten G-25-23 bestehend aus 34 Seiten zzgl. 10 Anlagen

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

zur
zum

Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB
Wertermittlungstichtag 10.01.2024

für
in

das Grundstück
41469 Neuss, Kranichstraße 6

aufstehend

mit einem freistehenden Wohnhaus
und zwei Garagen

Grundbuch:

Amtsgericht Neuss
Grundbuch Norf, Blatt 150, **Lfd. Nr. 18**

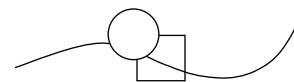
Kataster:

Gemarkung Norf, Flur 15, Flurstück 391
Größe 1.531 qm



Straßenansicht:

Verkehrswert = 1.107.000 € unbelastet



INHALTSVERZEICHNIS:

Vorbemerkungen zur Wertermittlung

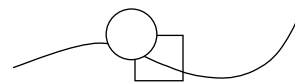
I.	Rechtliche Grundlagen / Literatur	Seite 03
II.	Objektspezifische Grundlagen	Seite 04
III.	Bewertungstechnische Grundlagen inkl. Hinweis.....	Seite 06

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 14

2.) BEWERTUNG

I.	Ortstermin	Seite 22
II.	Bewertungsgrundlagen	Seite 23
	Erschließungsbeiträge	
	Baulasten	
	Umweltinformationsgesetz	
	Baurecht	
	Wohnungsbindung	
III.	Bodenwert	Seite 26
IV.	Bewertung der baulichen Anlagen	Seite 28
	Sachwert	Seite 28
V.	Zusammenstellung	Seite 33
VI.	Verkehrswert	Seite 33

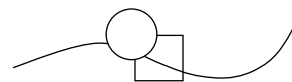


VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

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 150 vom 05.09.2023 10 Seiten
- Urkunde Nr. 1627 für 2006 D vom 26.06.2006 13 Seiten
- Urkunde Nr. 3196 für 2006 D vom 27.12.2006 20 Seiten

- Fotodokumentation vom 30.11.2023 16 Seiten **Anlage 01**
- Fotodokumentation vom 10.01.2024 30 Seiten **Anlage 02**

- Flurkarte M 1:1000 vom 19.09.2023 01 Seite **Anlage 03**
- Auskunft - Erschließungskosten vom 02.10.2023 01 Seite **Anlage 04**
- Auskunft - Baulasten vom 10.10.2023 01 Seite **Anlage 05**
- Auskunft - Altlasten vom 05.10.2023 02 Seiten **Anlage 06**
- Auskunft - Kanalkataster vom 29.09.2023 01 Seite **Anlage 07**
- Auskunft - Wohnungsbindung vom 05.10.2023 01 Seite **Anlage 08**

- Auskunft - Grundwasserstand vom 02.02.2023
- Auskunft - Baurecht vom 02.02.2023

- Auskunft - RA ----- vom 16.11.2023 13 Seiten **Anlage 09**
- Begehungsbericht vom 28.02.2021

- Bauakteneinsicht vom 07.11.2023 80 Seiten **Anlage 10**

Auszug aus der Baugenehmigung

AZ. 2579/65 vom 02.03.1966

Bau eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Pkw-Garagen

- Bauschein
- Befreiungsbescheid
- Baubeschreibung (kaum lesbar auf Grund Kopien Archiv)
- Berechnung Wohnfläche (kaum lesbar auf Grund Kopien Archiv)
- Berechnung umbauter Raum (kaum lesbar auf Grund Kopien Archiv)
- Lageplan

- Ansichten, Schnitt

- Grundriss DG, EG, KG

Entwässerungsgesuch

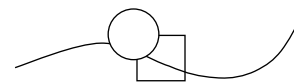
- Baubeschreibung

- Lageplan

- Ansichten, Schnitt

- Grundriss DG, EG, KG

Statische Unterlagen



- Wanddetail
- Positionspläne Schnitt, Dachkonstruktion
- Positionspläne Decke ü. EG, KG

Rohbauabnahmeschein vom 08.08.1966

Schlussabnahmeschein vom 10.05.1967

Auszug aus der Baugenehmigung

AZ. 2060/66 vom 20.10.1966

Errichtung einer Ölfeuerungsanlage

- Bauschein
- Anschreiben
- Antrag
- Baubeschreibung
- Lageplan
- Grundriss KG, Schnitt
- Prüfzeugnis Öltank
- Bestätigung Tiefbauunternehmer
- Bescheinigung Beschichtung
- Bescheinigung TÜV

Schlussabnahmeschein vom 18.08.1967

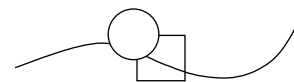
Auszug aus der Baugenehmigung

AZ. 444-0/2004 vom 25.06.2004

Nutzungsänderung Wohnung zu Heilpraxis

- Baugenehmigung
- Abweichungsbescheid
- Bauantrag
- Vollmacht
- Anschreiben
- Statistikbogen
- Baubeschreibung
- Betriebsbeschreibung
- Berechnung Nutzfläche
- Flurkarte
- Auszug Liegenschaftskataster
- Grundriss KG, EG, DG
- Ansichten, Schnitt

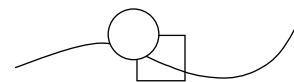
Fertigstellungsbescheinigung vom 02.09.2004



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.

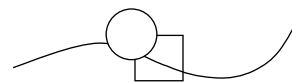
Hinweis:

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 05.09.2023.

II. Aufgabenstellung:

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, den Verkehrswert festzustellen

für **das Grundstück**
in **41469 Neuss, Kranichstraße 6**

aufstehend mit einem freistehenden Wohnhaus und zwei Garagen

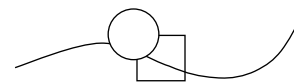
Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Norf, Blatt 150, **Lfd. Nr. 18**

Kataster: Gemarkung Norf, Flur 15, Flurstück 391
Größe 1.531 qm

zum Zwecke der Zwangsversteigerung
wg. Aufhebung der Gemeinschaft

zum **Bewertungsstichtag 10.01.2024**

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: Norf, Blatt: -150-

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.: 18 Gemarkung: Norf, Flur: 15, Flurstück: 391, Größe: 1.531 qm
Wirtschaftsart + Lage: Gebäude- und Freifläche, Kranichstr. 6

Abteilung I:

Eigentümer:

Eigentümer unter der lfd. Nr.: 5.1, 5.2, 5.4, 5.5, 5.6 des Grundstücks
gem. Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 18

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

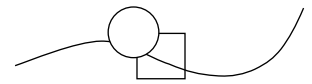
Lfd. Nr.: 2 zu Lasten Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 18
Nießbrauch für -----, geboren
am 24.06.1925, löschar bei Todesnachweis
Bewilligung vom 27.12.2006, UR-Nr. 3196/2006 D

Lfd. Nr.: 3 zu Lasten Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 18
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet

Abteilung III:

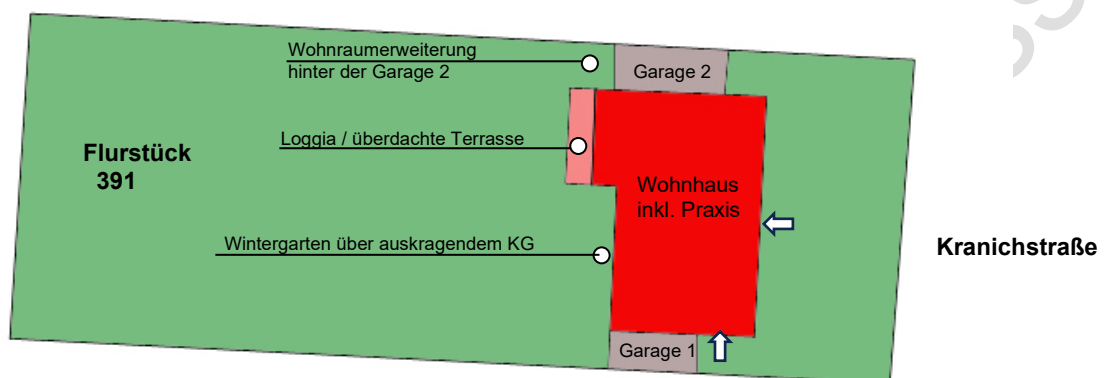
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Es sind Grundpfandrechte eingetragen.

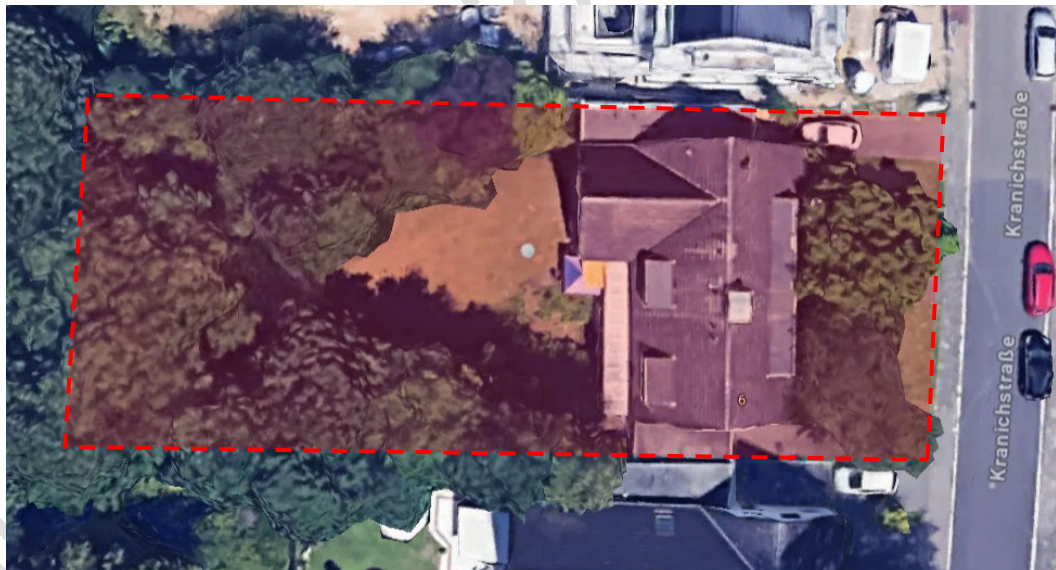


IV. Beschreibung Grundstück:

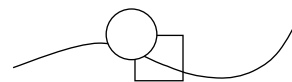
Das zu bewertende Grundstück liegt in NRW, Kreis Neuss, Stadt Neuss, Stadtteil Norf (statistischer Bezirk 27), postalisch: Kranichstraße 6.



Übersichtsskizze ohne Maßstab -eingenordet-



Luftbild ohne Maßstab
Quelle: google maps



MAKROLAGE :

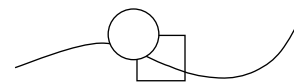
Die nachfolgende Beschreibung wurde dem Internet-Angebot der Stadt, ihren weiterführenden Links und dem Internetportal Wikipedia entnommen.

Stadt Neuss:

Neuss ist die größte Stadt des Rhein-Kreises Neuss. In der Landesplanung ist Neuss als Mittelzentrum eingestuft. Die Einwohnerzahl der Stadt Neuss beträgt ca. 155.000. Durch das Stadtgebiet von Neuss führt in nord-südlicher Richtung die A 57 (Köln-Nimwegen), die sich im Westen und Süden der Stadt mit der A 46 (AK Neuss-West und AK Neuss-Süd) kreuzt. Der Hauptbahnhof Neuss liegt sowohl an der Aachen-Düsseldorf-Ruhrorter Bahn als auch an der Strecke Krefeld-Neuss-Köln sowie der Erftbahn (Düsseldorf-Neuss-Grevenbroich-Horrem-Köln-Messe/Deutz). Hier zweigt außerdem die private Regiobahn nach Kaarst ab. Den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedienen zahlreiche Buslinien der Stadtwerke Neuss sowie die Stadtbahn U75 und die Straßenbahnlinien 704 und 709 der Rheinbahn. Neuss ist mit den S-Bahn-Linien S8 (Mönchengladbach-Dortmund), S11 (Düsseldorf-Bergisch Gladbach) und S28 (Kaarst-Mettmann) an das S-Bahn-Netz angeschlossen. Die Neusser Wirtschaft wird geprägt von einem Industriehafen, verarbeitendem Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe. Im Hafen dominieren Ölmühlen, Massengut- und Containerumschlag. Seit 2003 werden die Häfen Neuss und Düsseldorf von einer gemeinsamen Gesellschaft mit Sitz in Neuss verwaltet. Außer im Hafen gibt es größere Gewerbegebiete im nahen Hammfeld sowie im Süden der Stadt. In der Neusser Wirtschaft spielen Eisen-, Aluminium- und Papierverarbeitung eine große Rolle. Auch die Lebensmittelindustrie ist hier vertreten. Ein zunehmend stärkeres Gewicht bekamen in den letzten Jahrzehnten die Bereiche Technologie, Logistik und Handel.

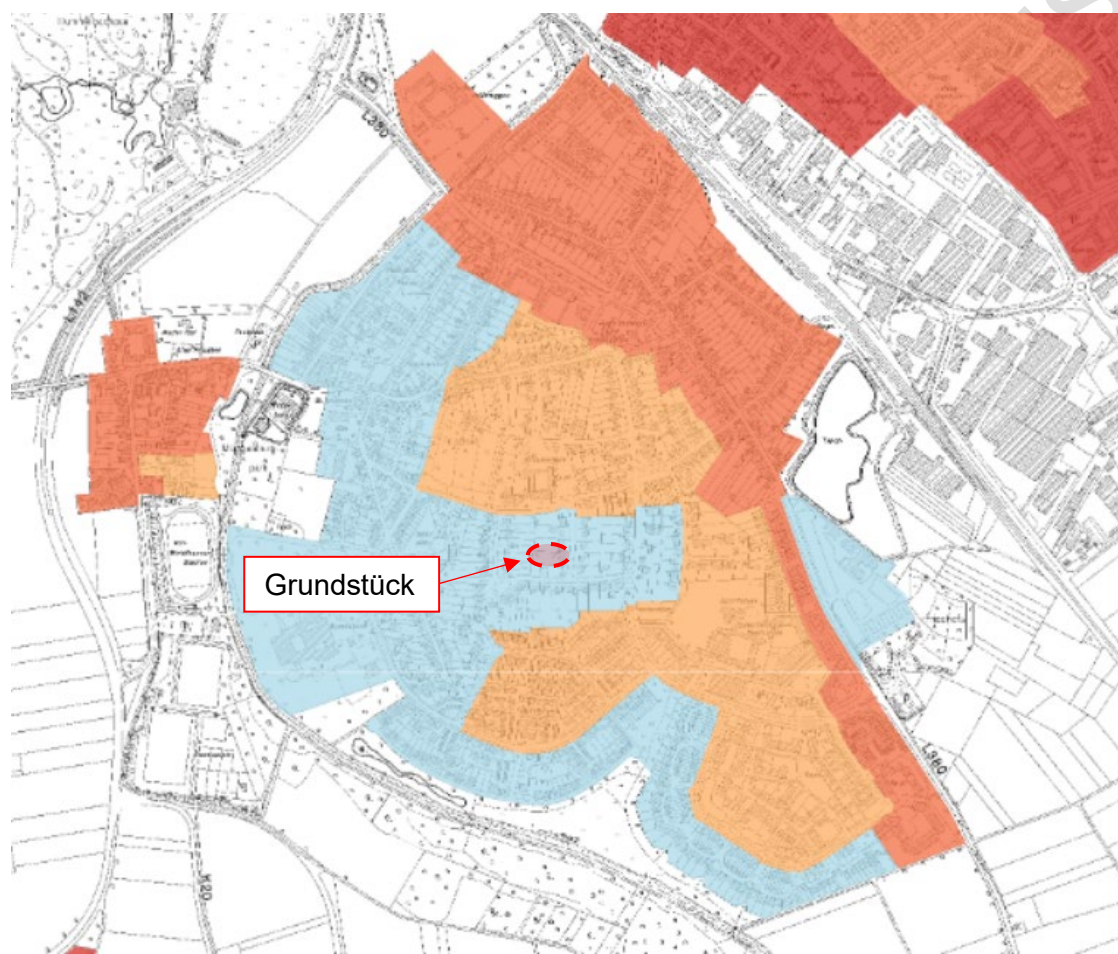
Stadtteil Norf:

Norf ist ein Stadtteil im Süden von Neuss. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt ca. 10.500. Durch den Ort verläuft von Norden nach Süden eine S-Bahnlinie der Stadt Neuss mit dem Bahnhof Norf, die Norf in zwei Bereiche teilt. Westlich der Bahnlinie liegt das eigentliche Norf, östlich davon Derikum. Östlich des Stadtteils Norf verläuft die Autobahn A 57 mit der im Norden des Stadtteils befindlichen Anschlussstelle Norf. Handel- und Dienstleistungsbetriebe, z.B. für die Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sind in Norf vorhanden. Die Deckung des langfristigen Bedarfs kann in Neuss erfolgen.



MIKROLAGE :

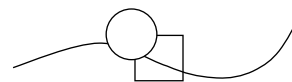
Das zu bewertende Flurstück befindet sich im westlichen Bereich des Stadtteils Norf, westlich der öffentlichen Verkehrsfläche „Kranichstraße“ innerhalb des bebauten Ortsbereiches in einem Wohngebiet mit vorwiegend Einzelhausbebauung. Gem. Kartendarstellung der Stadt Neuss bzgl. der Wohnlagenklasse befindet sich das zu bewertende Flurstück in der Wohnlagenklasse 5.



Wohnlagenklasse Stadt Neuss, Ortsteil Norf

Wohnlagenklassen (ab 01.01.2022)

- Wohnlageklasse 1
- Wohnlageklasse 2
- Wohnlageklasse 3
- Wohnlageklasse 4
- Wohnlageklasse 5
- Wohnlageklasse 6
- Wohnlageklasse 7
- Wohnlageklasse 8



Anliegerstraße:

Die „Kranichstraße“ ist eine Wohnanliegerstraße. Es handelt sich um eine asphaltierte zweispurige Straße, seitlich mit beidseitigen plattierten Gehwegen und einseitiger Straßenbeleuchtung. Die Erschließungsmedien Kanal (Mischwasser), Wasser, Strom, Telefon befinden sich in der Straße.

Flurstück 391:

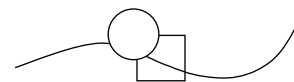
Das zu untersuchende Flurstück 391 befindet sich westlich der Kranichstraße. Das Flurstück hat bedingt durch die Erschließungsseite eine West-Ausrichtung und hat 1.531 qm Flächeninhalt. Das rechteckig geschnittene Flurstück 391 ist gem. tim-online ca. 23,50 m breit (Straßenbreite) und ca. 64,40 m tief. Das Flurstück kann bzgl. seiner Topografie grundsätzlich als eben bezeichnet werden. Im Bereich der Bebauung gibt es gartenseitig eine ca.-Kellertiefe Abgrabung. Blick straßenseitig auf Erschließungsstraße und gegenüberliegende Bebauung, gartenseitig in den eigenen Garten und Nachbargärten. Gewerbliche Immissionen waren im Ortstermin nicht wahrnehmbar. Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Der nächstgelegene Kanaldeckel vor dem Haus hat eine NN-Höhe von ca. +39,70 m ü. NN. Gem. Meßstelle 086453841 ist der höchste gemessene Grundwasserstand +36,05 m ü. NN. Dies ist eine Höhendifferenz zum Kanaldeckel von ca. 3,65 m, mit einer Schwankungsbreite von +/- 0,75 m.

Bebauung:

Das Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden Wohnhaus und zwei grenzständige Garagen welche sich jeweils eine straßenseitig links (Garage 1) bzw. eine straßenseitig rechts (Garage 2) am Wohnhaus befindet. Gartenseitig rückwärtig am Wohnhaus befindet sich ein überdachter Freisitz mit darüber befindlichem Balkon. Ebenso gartenseitig rückwärtig am Wohnhaus befindet sich ein Wintergarten über dem vorspringenden Kellergeschoss. Rückwärtig der Garage 2 (straßenseitig rechts) befindet sich ein grenzständiger Raum der vom Wohnhaus zugänglich ist. Das Wohnhaus und beide Garagen sowie überdachter Freisitz / Balkon sind in der Flurkarte eingetragen und augenscheinlich eingemessen. Nicht in der Flurkarte dargestellt und nicht eingemessen sind der Wintergarten inkl. vorspringendem Kellergeschoss und der rückwärtige Raum hinter der Garage 2.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag:

Zum Wertermittlungsstichtag wird das Flurstück 391 inkl. seiner aufstehenden Gebäude genutzt und bewohnt von einem Mieter. Im Wohnhaus werden der linke Gebäudeteil über alle Etagen als eine Praxis für Heilpraktiker, sowie der verbleibende rechte Gebäudeteil über alle Etagen als eine Wohnung



genutzt. Die gesamte Liegenschaft ist vermietet an den einen Nutzer der Praxis inkl. der Wohnung. Der Mietvertrag liegt dem Gutachter nicht vor. Daten des Mietvertrages sind dem Gutachter nicht bekannt.

Sonstiges:

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

V. Beschreibung Gebäude:

Genehmigungen / Unterlagen:

Das traufständig zur „Kranichstraße“ stehende Wohnhaus hat ein Keller-, Erd- und Dachgeschoß mit Spitzboden. Das Wohnhaus ist inkl. der beiden rechts und links am Wohnhaus befindlichen grenzständigen Garagen im Jahre 1967 fertig erstellt worden. Folgende wertrelevanten Genehmigungen und Unterlagen konnten in den Bauakten recherchiert werden:

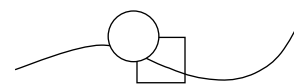
- 02.03.1966 Baugenehmigung AZ. 2579/65
Bau eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Pkw-Garagen
- 08.08.1966 Rohbauabnahmeschein
- 10.05.1967 Schlussabnahmeschein

- 20.10.1966 Baugenehmigung AZ. 2060/66
Errichtung einer Ölfeuerungsanlage
- 18.08.1967 Schlussabnahmeschein

- 25.06.2004 Baugenehmigung AZ. 444-0/2004
Nutzungsänderung Wohnung zu Heilpraxis
- 02.09.2004 Fertigstellungsbescheinigung

Hinweis: Im Jahre 1966 wurde genehmigt ein Wohnhaus mit

- einer Hauptwohnung rechts im EG und DG mit Zugang straßenseitig, bestehend aus
 - DG = 3 Kinderzimmer, 1 Elternschlafzimmer mit Loggia, 1 Bad, 1 Flur, 1 Raum mit Waschbecken
 - EG = 1 Wohnzimmer, 1 Esszimmer, 1 Wintergarten hinter Wohn-Esszimmer und überdachte Terrasse, 1 Speisekammer, 1 Küche, 1 Diele, 1 G-WC, 2 Vorräume



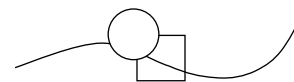
- Nebenräumen und Schwimmbad im Kellergeschoss, zugänglich von der Hauptwohnung bestehend aus
 - KG = 1 Schwimmbad mit Zugangsmöglichkeit zum KG linker Gebäudeteil, 1 WC-Dusche, 1 Geräteraum, 1 Umkleideraum, 1 Raum mit 4 Vorratsboxen, 1 Waschküche, 1 Flur, 1 Heizungsraum (Ölzentralheizung mit Öltank im Vorgarten unterirdisch, 20.000 Liter), 1 Filterraum (Schwimmbadtechnik) mit Durchgangsmöglichkeit zum linken Gebäudeteil
- eine Einliegerwohnung (linker Gebäudeteil, mit eigenem Eingang) bestehend aus
 - DG = 1 Trockenraum (örtlich ausgebaut und genutzt als Behandlungsraum der Praxis für Heilpraktiker), 1 Diele, 1 Bad-WC, 1 Mädchenkammer, 1 Treppe vom DG zum Spitzboden (beachte der Spitzboden ist als Grundriss nicht zeichnerisch dargestellt)
 - EG = 1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Diele, 1 Bad-WC, 1 Küche 1 Terrasse über auskragendem Kellergeschoss
 - KG = 1 Dusche mit WC, 1 Geräteraum mit Zugangsmöglichkeit zum Schwimmbad (rechter Gebäudeteil), 1 Flur mit Zugangsmöglichkeit zum Filterraum Schwimmbadtechnik (rechter Gebäudeteil), 1 Vorratsraum, 1 Bast.-raum
- straßenseitig links 1 Garage mit den Außenabmessungen ca. 6,60 m Länge und 3 m Breite
- straßenseitig rechts 1 Garage mit den Außenabmessungen ca. 9,76 m zzgl. 1,74 m Tiefe Mülltonnenstandplatz und ca. 3 m Breite

Hinweis: Im Jahre 2004 wurde eine Nutzungsänderung im linken Gebäudeteil (Einliegerwohnung) im Erd- und Kellergeschoss ohne bauliche Veränderungen genehmigt. Die von der Nutzungsänderung betroffenen Flächen (in den Planunterlagen schraffiert dargestellt) wurden als Praxis für Heilpraktiker genehmigt wie folgt:

- linker Gebäudeteil
 - EG = ehemalige 1 Wohnzimmer und 1 Schlafzimmer zusammen nun 1 Behandlungsraum, vormals und jetzt 1 Diele, sowie 1 Bad-WC, vormals 1 Küche jetzt Warteraum

Der in den Planunterlagen der Nutzungsänderungsgenehmigung im EG dargestellte **Wintergarten über der ehemaligen Terrasse des auskragenden Kellergeschosses ist nicht von einer Baugenehmigung und nicht von der Nutzungsänderungsgenehmigung erfasst.**

Der in den Planunterlagen der Nutzungsänderungsgenehmigung im EG rechter Gebäudeteil (Wohnung) dargestellte **Raum hinter der rechten**



Garage (in ursprünglicher Baugenehmigung Bestandteil der rechten Garage) ist vom Wintergarten hinter dem Esszimmer aus zugänglich. Ein Durchgang / Zugang von der rechten Garage existiert nicht. **Eine diesbzgl. Abtrennung und Nutzung ist nicht genehmigt.**

KG = vormals und jetzt 1 Dusche mit WC, vormals 1 Geräteraum mit Zugangsmöglichkeit zum Schwimmbad (rechter Gebäudeteil) jetzt 1 Behandlungsraum, vormals und jetzt 1 Flur mit Zugangsmöglichkeit zum Filterraum Schwimmbadtechnik (rechter Gebäudeteil), vormals 1 Vorratsraum und 1 Bast.-raum jetzt dargestellt als Vorratsraum mit Hausanschlüssen, jedoch nicht Bestandteil der Nutzungsänderungsgenehmigung.

Zu beachten ist, dass in der Örtlichkeit der im linken Gebäudeteil befindliche Trockenraum im DG als Behandlungsraum ausgebaut ist und genutzt wird. Hierfür ist keine Baugenehmigung und keine Nutzungsgenehmigung vorhanden.

Es sind in der Örtlichkeit geringfügige Grundrissänderungen gegenüber den Planunterlagen vorhanden (z.B. rechter Gebäudebereich DG Bad mit abgetrennter Ecke für Dusche im Waschbeckenraum etc.). Diese Abweichungen werden nicht weiter aufgeführt, da sie für diese Verkehrswertermittlung nicht weiter wertrelevant sind.

Basisdaten:

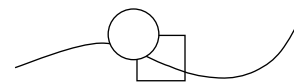
Das Wohnhaus hat die Abmessungen im Kellergeschoss ca. 17,70 m Breite und ca. 12,45 m Tiefe.

Das Erdgeschoss hat die Außenabmessungen ca. 17,70 m bzw. 7,13 m Breite und ca. 10,50 m bzw. 12,45 m Tiefe, zzgl. ca. 7,13 m Breite und ca. 2,01 m überdachte Terrasse. Der nicht genehmigte Wintergarten über dem auskragenden gartenseitigen Kellergeschoss hat die Abmessungen ca. 8,02 m Breite und ca. 1,95 m Tiefe.

Das Dachgeschoss hat die Außenabmessungen ca. 17,70 m Breite und ca. 10,50 m bzw. 14,30 m Tiefe (inkl. Loggia).

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

Kellergeschoss = 17,70 m * 12,45 m = ca. 220,37 qm
Erdgeschoss = 17,70 m * 10,50 m
+ 7,13 m * 3,96 m = ca. 214,08 qm



Dachgeschoss = 17,70 m * 10,50 m
+ 7,13 m * 3,96 m = ca. 214,08 qm
Spitzboden = 17,70 m * 6,00 m = ca. 106,20 qm

Summe BGF KG, EG, DG, SP = ca. 754,73 qm, gerundet ca. 755 qm

Gem. den Planunterlagen der Baugenehmigung aus dem Jahr 1966 werden nachfolgend die Flächen der genehmigten Wohnnutzungen dargestellt. Ergänzt werden diese Angaben durch die Nutzflächenberechnung (Praxis Heilpraktiker, genannt HP), Bestandteil der Nutzungsänderungsgenehmigung aus dem Jahr 2004. Es wurde kein Aufmaß erstellt. In der Örtlichkeit können auf Grund von ggfls. Grundrissabweichungen Flächendifferenzen auftreten, die jedoch nicht weiter wertrelevant sind.

	Gebäudebereich links	qm	Gebäudebereich rechts	qm
Dachgeschoss	ca.	14,51	ca.	95,44
	Diele	3,47	Kind	26,02
	Mädchenkammer	6,71	Kind	16,73
	Bad-WC	4,33	Kind	12,42
			Schlafzimmer	23,63
			Loggia	0,00
			Umkleieraum	5,94
			Bad-WC	7,18
			Waschbecklen-raum	3,52

	Gebäudebereich links	qm	Gebäudebereich rechts	qm
Erdgeschoss	ca.	54,22	ca.	94,00
	HP Behandlungsraum	36,91	Wohnzimmer	24,25
	HP Diele	7,50	Esszimmer	22,93
	HP Warteraum	5,74	Wintergarten	12,84
	HP Bad-WC	4,07	Vorraum	5,30
			Speisekammer	3,94
			Küche	14,78
			Diele	4,55
			WC	2,33
			Vorraum	3,08

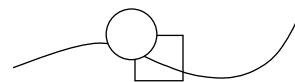
	Gebäudebereich links	qm		
Kellergeschoss	ca.	29,43		
	HP Behandlungsraum	18,02		
	HP Dusch-WC	3,99		
	HP Flur	7,42		

Im linken Gebäudeteil sind insgesamt ca. 83,65 qm als Praxis für Heilpraktiker im EG und KG und ca. 14,51 qm Wohnfläche im DG genehmigt. Im rechten Gebäudeteil sind im EG und DG insgesamt ca. 189,44 qm als Wohnfläche genehmigt. Numerisch wurden nicht erfasst im linken Gebäudeteil DG der Trockenraum, im rechten Gebäudeteil DG die Loggia, sowie die Nebenräume

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



bzw. Schwimmbad im Kellergeschoss linker und rechter Gebäudeteil. Ebenso wurde nicht berücksichtigt der nicht genehmigte Wintergarten im EG gartenseitig über dem vorspringenden Kellergeschoss (linker Gebäudebereich).

Baubeschreibung Wohnhaus:

Gebäudeart

- unterkellertes freistehendes Wohnhaus mit einem Erdgeschoss, Dachgeschoss inkl. Spitzboden

Unterkellerung / Geschosswände / Geschoßdecken / Dach:

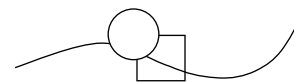
- Bodenplatte und Fundamente aus Beton
- Kellerwände aus Mauerwerk
- Abdichtung Kelleraußenwände außen mittels Zementputz und Bitumenanstrich, Papplage über 1. Steinschicht und unter letzter Steinschicht, Abdichtung Bodenplatte mittels Bitumenpappe
- Decke über KG und EG aus Stahlbeton
- Decke über DG Holzbalkendecke, Bestandteil Dachstuhl
- EG aufwärts Außenwände aus Mauerwerk, innen verputzt, außen verklinkert, Innenwände aus Mauerwerk, rückwärtige Giebelfassade und Fassade der Kellergeschossabgrabung verputzt
- Loggia gartenseitig als Stahlbetonkragplatte mit massiver Brüstung, Bodenbelag Estrich gestrichen
- Dachkonstruktion bestehend aus zimmermannsmässig erstelltem Dachstuhl aus Holz mit Ziegeleindeckung (Satteldach), flach geneigte Dachgauben (1 straßenseitig, 2 gartenseitig) mit Schieferbekleidung und bituminöser Eindichtung, Kaminkopf augenscheinlich mit Kunstschiefer bekleidet

Treppen:

- linker Gebäudebereich
KG-EG-DG = Treppenläufe aus Stahlbeton mit Teppich belegt
DG - SP = geschlossene Holztreppe
- Rechter Gebäudebereich
KG-EG-DG = Treppenläufe aus Stahlbeton mit Kunststein belegt
DG-SP = Einschubtreppe Holz

Fenster / Türen:

- Holzfenster mit Isolierverglasung, im EG Rollläden, tlw. Einscheibenverglasung, Glasbausteine horizontal Bereich Kellerdecke zum Wintergarten (Schwimmbadbereich)
- furnierte Holzinrentürblätter und -zargen



Haustechnik:

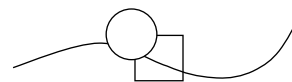
- Ölzentralheizung, Öltank unterirdisch im Vorgarten 20.000 Liter
- Wärmeverteilung über Heizkörper
- Zentrale Warmwasserversorgung
- Wasser-, Strom-, Telefon-Hausanschluss vorhanden
- im KG Bäder / Sanitärgegenstände unter Rückstauenebene, Hebeanlage
- im KG rechter Gebäudeteil Schwimmbecken gefliest (entsprechend Baujahr), Abmessungen gem. Plan ca. 5,50 m * 4,00 m, Schwimmbadtechnik (Sandfilter etc.) im Technikraum KG

Wand-, Boden-, Deckenbeläge, Bäder = Linker Gebäudebereich:

- Spitzboden = Dachuntersichten Nut- und Federverschalung, Teppichboden
- Dachgeschoss = Wände und Decken tapeziert bzw. gestrichen
tlw. Deckenuntersichten mit Nut- und Federverschalung bekleidet
Teppichboden, Parkett
Bad 1 WB, 1 WC, 1 Wanne
Boden- und Wandfliesen
(Bodenfliesen Ursprungsbaupjahr)
- Erdgeschoss = Wände und Decken tapeziert bzw. gestrichen
Teppichboden, Parkett
Bad 1 WB, 1 WC, 1 Wanne
Boden- und Wandfliesen
- Kellergeschoss = Hausanschlussraum sichtbares Mauerwerk und Stahlbetondecke, weiß gestrichen
Wände und Decken tapeziert bzw. gestrichen
Behandlungsraum Tapete mit Styropor kaschiert
Teppichboden, PVC
Bad 1 WB, 1 WC, 1 bodengleiche Dusche
Boden- und Wandfliesen
(gesamte Bad entspricht Ursprungsbaupjahr)

Wand-, Boden-, Deckenbeläge, Bäder = Rechter Gebäudebereich:

- Spitzboden = sichtbare Sparren und Zwischensparrendämmung Holzdielen
- Dachgeschoss = Wände und Decken tapeziert bzw. gestrichen
Teppichboden, Parkett, Laminat
Bad 2 WB, 1 WC, 1 Wanne
Boden- und Wandfliesen
(gesamte Bad entspricht Ursprungsbaupjahr)
Bad 1 WB, 1 WC, 1 Du
- Erdgeschoss = Wände und Decken tapeziert bzw. gestrichen
Parkett, PVC / Linoleum



G-WC 1 WB, 1 WC

Boden- und Wandfliesen

(gesamtes G-WC entspricht Ursprungsbaujahr)

- Kellergeschoss = Technikräume tlw. sichtbares Mauerwerk und Stahlbetondecke, weiß gestrichen tlw. verputzt
Wände und Decken tapeziert bzw. gestrichen
Teppichboden, Bodenfliesen, PVC,
tlw. Bodenbeschichtung
Bad 1 WB, 1 WC, 1 bodengleiche Dusche
Boden- und Wandfliesen
(gesamtes Bad entspricht Ursprungsbaujahr)

Baubeschreibung Garagen / Wintergarten:

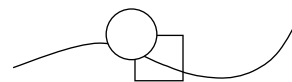
- Garage 1 = massiv erstellt, Bodenplatte, gemauerte Wände ver-
klinkert, Stahlbetondecke (Flachdach) bituminös eingedeckt, Sek-
tionaltor an beiden Kopfseiten
- Garage 2 = massiv erstellt, Bodenplatte, gemauerte Wände ver-
klinkert, Stahlbetondecke (Flachdach) bituminös eingedeckt, Sek-
tionaltor an straßenseitiger Kopfseite, Gartenseitiger Raum hin-
ter Garage 2 mit Fenstern und Türe zum Garten bzw. Terrassen-
seite
- Wintergarten bestehend aus senkrechten Kunststofffenstern, Iso-
lierverglasung, flach geneigtes Dach Aluprofile mit Doppelsteg-
platten (opak), Bodenfliesen

Gartenanlage / Grundstücksfläche:

- Hauszuwegung, Garagenzufahrten gepflastert
- Terrassenbereich gartenseitig über hervortretendem Kellerge-
schoss mit Holz belegt
- Grundstücksfreifläche im Randbereich bepflanzt und eingewachsen,
Rasenfläche

Standard der Baustoffe und Urteil über Grundrisslösung / Architektur:

- Grundsubstanz des Gebäudes und Gebäudeteile alle dem Baujahr
entsprechend, weitestgehend ursprünglicher Zustand entsprechend
dem Baujahr, in der älteren Vergangenheit DG-Dusch-Bad im rech-
ten Gebäudeteil, sowie tlw. Bad im EG und DG linker Gebäudebe-
reich erneuert
- in der älteren Vergangenheit tlw. Fenster getauscht
- die Grundrissaufteilung kann als zweckmäßig bezeichnet werden



baulicher Zustand:

Die Bausubstanz entspricht in allen Bereichen grundsätzlich dem Herstellungsbaujahr.

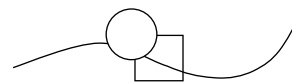
Die Haustechnik (Heizung, Leitungen, Schwimmbadtechnik etc.), sowie Ausstattung Innenausbau (Großteil der Bäder, Böden, Wand- und Deckenbeläge entsprechen nicht mehr heutigen Nutzeransprüchen bzw. auch nicht mehr aktuellen gesetzlichen Vorgaben (beachte GEG).

Grundsätzlich sind alle Gebäudebereiche min. zu modernisieren, bzw. tlw. sogar kernzusaniern. Die Fassade und Dachfläche sind ebenfalls energetisch und technisch zu modernisieren. Die Gebäudebereiche haben dem Alter entsprechende Gebrauchs- und Alterungsspuren.

Es sind zahlreiche Feuchtigkeitsschäden an den Außen- und Innenwänden im Kellergeschoss (linker und rechter Gebäudebereich) sichtbar vorhanden.

U.a. auf Grund der Bautätigkeit auf dem Nachbargrundstück Kranichstraße Haus Nr. 4 sind zahlreiche Risse am Bewertungsobjekt vorhanden. Hier wird auf den Begehungsbericht vom 28.02.2021 verwiesen, diesem Gutachten als Anlage 09 beigelegt. In diesem Bericht ist eine detaillierte Beschreibung des Gebäudezustandes vorhanden, die Bestandteil dieses Gutachtens ist.

Auf die bauordnungsrechtlichen Unzulänglichkeiten wurde bereits hingewiesen.



2.) BEWERTUNG:

I. Ortstermin:

Ein erster Ortstermin wurde durchgeführt am 30.11.2023, beginnend um 14,30 Uhr.

Es wurden von außen straßen- und gartenseitig das Wohnhaus und die Garagen besichtigt. Von innen wurden die beiden straßenseitig rechts und links grenzständig am Wohnhaus vorhandenen Garagen besichtigt. Die freie Grundstücksfläche des Flurstücks 391 wurde begangen und in Augenschein genommen.

Alle Verfahrensbeteiligten wurden rechtzeitig über den Ortstermin informiert.

Teilnehmer waren:

- -----, Miteigentümerin
- -----, Rechtsanwalt, Kanzlei -----

- -----, Miteigentümer
- -----, Rechtsanwalt Kanzlei -----

- -----, ----- / Mieter der Liegenschaft
zeitweise anwesend
- Herr Rökendt, Gutachter

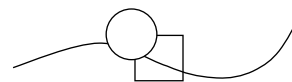
Ein zweiter Ortstermin wurde durchgeführt am 10.01.2024, beginnend um 11,00 Uhr.

Es wurde von innen das gesamte Wohnhaus (linker und rechter Gebäudeteil) besichtigt.

Alle Verfahrensbeteiligten wurden rechtzeitig über den Ortstermin informiert.

Teilnehmer waren:

- -----, Miteigentümerin



- -----, Rechtsanwalt, Kanzlei -----

 - -----, Miteigentümer
 - -----, ----- / Mieter der Liegenschaft
 - Herr Rökendt, Gutachter
- -----

II. Bewertungsgrundlagen:

Erschließungsbeiträge:

Gem. Erschließungskostenbescheinigung sind zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungsbeiträge zu zahlen. Das Flurstück 391 wird erschließungsbeitragsfrei gewertet. Es wird auf den Originaltext der Bescheinigung verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Baulasten:

Gem. erhaltener Auskunft existieren keine Baulasten zu Lasten des Flurstücks 391. Ob zu Gunsten des Flurstücks Baulasten vorhanden sind, wurde dem Gutachter seitens der auskunftgebenden Stelle nicht mitgeteilt.

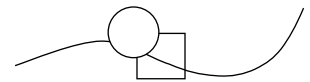
Umweltinformationsgesetz:

Gem. erhaltener Auskunft ist das zu bewertende Flurstücke 391 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:

Das zu bewertende Flurstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neuss als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Planungsrecht wird für das zu bewertenden Flurstück 391 beurteilt gem. dem Durchführungsplan 001_No, Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB seit dem 11.12.1959.



Erläuterungsbericht

zum Durchführungsplan I – Bauzonen und Baugestaltung – der Gemeinde Norf

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 11.12.1959

1. Allgemeines

Für das Gebiet des Durchführungsplanes wurde in den Jahren 1948 bis 1950 ein Bebauungsplan (Sichtvermerk vom 10.07.1950 Nr. 221/50) und ein Fluchtlinienplan (festgestellt am 15.8.1950) aufgestellt. Das Gelände liegt im Südosten Norfs zwischen der Nievenheimer Straße (LI0380) und der Lindenstraße (*jetzt Müggenburgstraße*) und ist im Leitplan bis auf den südlichen Teil als Wohngebiet ausgewiesen. Das Gelände ist verhältnismäßig eben.

Ein Teil ist bereits nach dem alten Bebauungsplan bebaut.

Die wachsende Baulandknappheit zwingt die Gemeinde, den Plan in Hinsicht auf eine bessere Grundstücksausnutzung zu überarbeiten.

2. Bauzonen

Für die im Durchführungsplan ausgewiesenen Wohn- und Geschäftsgebiete gelten die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung. Die Errichtung von Läden, die dem Bedürfnis der Bevölkerung des Wohngebietes dienen, ist an der im Durchführungsplan gekennzeichneten Stelle zulässig.

3. Baugestaltung

Die im Durchführungsplan festgelegte Stellung der Baukörper ist verbindlich. Bei der Schließung von Baulücken (in der Burgstraße und auf der Nordseite der Uedesheimer Straße) sind die Neubauten der bestehenden Bebauung in Bezug auf Traufhöhe und Dachneigung anzupassen.

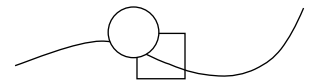
Die Länge der Baukörper muss deren Breite um mindestens 1,80 m überschreiten. Bei der eingeschossigen Wohnbebauung darf die Giebelbreite 8,0 m nicht unterschreiten und 9,0 m nicht überschreiten. Die Höhe der Oberkante Erdgeschossfußboden über Oberkante fertiges Erdreich beträgt 0,30 m, die Höhe Oberkante fertiges Erdreich wird von der Gemeinde festgelegt. Die Traufhöhe für die eingeschossigen Wohngebäude beträgt 2,75 m über Oberkante Erdgeschossfußboden, für die zweigeschossigen Wohngebäude 5,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden, für die zweigeschossigen Wohngebäude mit Läden im Erdgeschoss 5,95 m über Oberkante Erdgeschossfußboden. Die Traufhöhe für die Garagen ist auf 2,50 m über Oberkante fertiges Erdreich festgesetzt.

Die ganzen Baukörper sind einheitlich mit einem Satteldach zu überdachen. Einschnitte in die Dachfläche in Form von Balkonen, Loggien u.ä. sind nicht zulässig. Die Dachflächen sind mit altfarbenen Pfannen einzudecken. Die Dachneigung der eingeschossigen Wohngebäude beträgt 48°, der zweigeschossigen Wohngebäude 28°.

Der Dachüberstand an der Traufe in der Waagerechten gemessen beträgt 0,20 bis 0,30 m. Dachausbauten (Gauben) sind bei den zweigeschossigen Wohngebäuden nicht zulässig. Dachausbauten (Gauben) dürfen in ihrer Länge 1/3 der Länge der Traufseite des Wohngebäudes, in ihrer Höhe von Oberkante Wechsel bis Oberkante Gaubenpfette 1,15 m bei den eingeschossigen Wohngebäuden nicht überschreiten. Die notwendigen Pfosten in der Ansichtsfläche der Gauben dürfen nicht breiter als 0,25 m ausgeführt werden.

Garagen, die an der Grenze aneinandergebaut werden, sind in Gestaltung, Dachneigung usw. einander anzupassen. Kellergaragen sind nicht zulässig. Nebengebäude müssen sich in Stellung, Gestaltung und Material dem Bebauungsplan einwandfrei einfügen. Die Errichtung von Nebengebäuden für gewerbliche Zwecke ist nicht zugelassen.

Die Umfassungswände der Gebäude werden in hellfarbigem Putz bzw. in hellfarbig geschlemmtem Ziegelmauerwerk ausgeführt. Ausnahmsweise können zusammenhängende Baugruppen in Ziegelmauerwerk (Bundesdünnformat rot) errichtet werden.



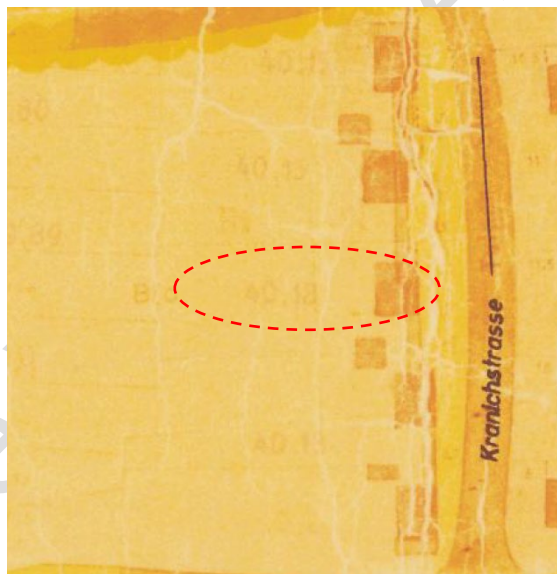
Die privaten Grünflächen (Vorgärten) werden als zusammenhängende Rasenflächen angelegt und unterhalten. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Vorgärten erfolgt nach Angabe der Gemeinde. Die Vorgarteneinfriedigung ist an der im Durchführungsplan festgelegten Stelle einheitlich in den einzelnen Straßen und zwar entweder mit einem 0,80 m hohen Spriegelzaun mit Hecke (Hainbuch o.ä.) oder mit einer 0,80 m hohen weiß geschlammten Ziegelmauer mit S-Pfannenabdeckung auszuführen. Türen und Tore in der Vorgarteneinfriedigung sind in Höhe und Material (im Spriegelzaun : Holz, in der Mauer : Schmiedeeisen) dieser anzupassen. Die Vorgärten in der Burgstraße sind an der Straßenfluchtlinie mit einer Ziegelmauer (zwei Flachsichten und Rollschicht) mit Hecke einzufriedigen. Die seitlichen Grundstücksgrenzen in den Vorgärten dürfen nicht eingefriedigt werden. Die übrigen Grundstücksgrenzen sind mit einem 0,80 m hohen Spriegelzaun oder Drahtzaun mit ausreichender Grünabpflanzung einzufriedigen, soweit nicht auf eine Einfriedigung verzichtet werden kann.

4. Versorgungsleitungen

Das Gebiet wird mit Wasser und Elektrizität versorgt. Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Die Grundstücke sollen an die Kanalisation (Mischsystem) angeschlossen werden.

5. Durchführung

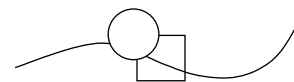
Das Gelände befindet sich überwiegend in einer Hand. Grundstücksumlegungen sind nur an einigen Stellen erforderlich. Die Gemeinde wird versuchen, sie auf freiwilliger Grundlage durchzuführen. Mit der Erschließung des Geländes soll im Jahre 1959 begonnen werden.



Auszug Bebauungsplan Nr. 001_No
im Internet einsehbar unter folgendem Link:

<https://www.neuss.de/leben/stadtplanung/bauleitplanung/interaktive-bauleitplanuebersicht>

Die auf dem Flurstück 391 aufstehenden Gebäude unterliegen nicht dem Denkmalschutz.



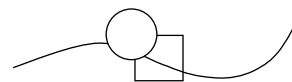
Wohnungsbindung:

Gem. Auskunft unterliegt das zu bewertende Objekt, aufstehend auf dem Flurstück 391, keiner Wohnungsbindung. Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

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	Neuss
Postleitzahl	41469
Gemarkungsname	Norf
Ortsteil	Norf
Bodenrichtwertnummer	127011
Bodenrichtwert	680 €/m² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Anwendungshinweise	Örtliche Fachinformationen



Zu berücksichtigen sind die örtlichen Fachinformationen u.a.:

Bei Abweichungen von der Grundstückstiefe des Bodenrichtwertgrundstücks erfolgt eine Anpassung bei **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken** nach folgender Tabelle:

Grundstückstiefe in m	Bodenrichtwerttiefe in m		
	30	35	40
bis 22	1,05	1,08	1,12
25	1,03	1,06	1,09
30	1,00	1,03	1,06
35	0,97	1,00	1,03
40	0,94	0,97	1,00
45	0,91	0,94	0,97
50	0,87	0,90	0,93
55	0,84	0,87	0,89

Der Bodenrichtwert von 680 €/qm relativiert sich bezogen auf das zu bewertende Flurstück:

Flurstück 391:

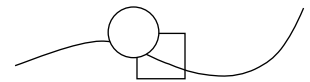
Grundstückstiefe:

Für die Grundstückstiefe von ca. 64,40 m des zu bewertenden Flurstücks 391 (im Gegensatz zu 35 m Tiefe des lagetypischen Bodenrichtwertgrundstückes) wird mittels o.g. Umrechnungskoeffizienten ein Faktor von sachverständig gewichtet 0,81 angesetzt. Die Umrechnungstabelle endet bei einer Bodenrichtwerttiefe von 35 und einer Bewertungstiefe von 55 m. Es ist erkennbar, dass im Schnitt alle 5 m der Faktor um 0,03 abnimmt je tiefer das Bewertungsgrundstück ist. Somit setzt der Gutachter den Basiswert 0,87 für 55 m an und gewichtet dann wegen zusätzlichen ca. 9,40 m Tiefe (55 m bis 64,40 m) $0,87 - 2 * 0,03 = 0,81$.

Flurstück 391 Bodenwert

Daraus folgt ein Bodenwert für das Flurstück 407 von:

$$680 \text{ €/qm} * 0,81 = 551 \text{ €/qm} * 1.531 \text{ qm} = \text{gerundet } \underline{\underline{843.581 \text{ €}}}$$



IV. BEWERTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Es wird nachfolgend für die Bewertung der auf dem Flurstück 391 aufstehenden Gebäude das Sachwertverfahren angewendet. Im Gegensatz zum Ertragswert, bei dem Renditeaspekte im Vordergrund stehen, orientiert sich der Sachwert an den Kosten einer Immobilie und deren Zeitwert. Der Sachwert trifft keinerlei Aussage über die Rentierlichkeit; er ist vielmehr eine Antwort auf die Frage der fiktiven Reproduktion: "Was würde das Objekt kosten, wenn es im derzeitigen Zustand heute erstellt würde?"

Es handelt sich hier bei dem Flurstück 391 um ein Grundstück mit einem aufstehenden Wohngebäude, welches auf dem freien Immobilienmarkt nicht unter Renditeaspekten betrachtet wird. Diese Immobilie ist für Eigennutzer interessant, die diese selbst bewohnen wollen bzw. ggfls. tlw. beruflich nutzen wollen / können und wissen, dass sie für den Wert ein großes Grundstück mit entsprechendem zukünftigen Verwertungsmöglichkeiten bekommen. 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.

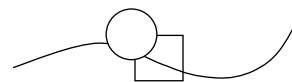
Der Sachwert wird wie folgt ermittelt:

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 Entsorgungsanlagen, Außenanlagen etc. zu ergänzen. Der Sachwert wird abschließend als Summe von Gebäudewert und sonstigen Anlagen sowie Bodenwert unter Berücksichtigung der Marktanpassungsfaktoren ermittelt.

Objektspezifische Grunddaten für das Sachwertverfahren:

Bruttogrundfläche:

Es werden für das Wohnhaus die Bruttogrundfläche im KG, EG, DG und SP gem. Sachwertrichtlinie von gerundet ca. 755 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 1.01 freistehende Einfamilienhäuser (Dachgeschoss voll ausgebaut) inkl. 17 % Nebenkosten. Es ist ein Korrekturfaktor für die beiden Einheiten von 1,05 anzusetzen und für den tlw. ausgebauten Keller inkl. Schwimmbad wird ein sachverständig geschätzter Faktor von 1,02 angesetzt.


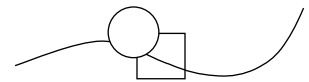
Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260
Doppel- und Reihendhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105

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 Faserzementschindeln 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; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

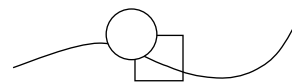


	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (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, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, 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 Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Normalherstellungskosten	2010	Standardstufe					Wägungs- anteil	Kosten- anteil	
		1	2	3	4	5			
Wohnhaus									
Kostenkennwerte je BGF	Typ 1,01	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €			
Außenwände			1				23%	167 €	
Dächer			1				15%	109 €	
Außentüren und Fenster			0,8	0,2			11%	82 €	
Innenwände und -türen			0,5	0,5			11%	86 €	
Deckenkonstruktion und Treppen					1		11%	92 €	
Fußböden			0,5			0,5	5%	18 €	
Sanitäreinrichtungen			0,2	0,8			9%	73 €	
Heizung			1				9%	65 €	
Sonstige technische Ausstattungen					1		6%	50 €	
Summe:							100%	742 €	
Korrekturwert:	wg. zwei Einheiten und tlw. ausgebautem Kellergeschoss								
		1,05 und 1,02						795 €	

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

Wohnhaus: 795 €/qm = 2010 = 89,30% Baukostenindex
1.436 €/qm = 2024 = 161,30% Baukostenindex



Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:

Das Gebäudealter wird mit dem tatsächlichen Baujahr 1967 zu Grunde gelegt. In der Vergangenheit wurden vereinzelt Bäder tlw. saniert bzw. das DG-Dusch-Bad im rechten Gebäudebereich komplett saniert. Diese Badezimmersanierungen liegen jedoch länger als ca. 10 Jahre zurück, so dass sie genauso wie die Modernisierung der Oberböden und Wand- und Deckenflächen in der Heilpraxis nicht zu einer realen Verjüngung des Baujahres zu Grunde gelegt werden können. Die Bausubstanz insgesamt entspricht dem Baujahr und somit ist eine Verjüngung des Gebäudealters werttechnisch nicht ansetzbar.

Wohnhaus	= tatsächliches Baujahr	1967
Gebäudealter	57 Jahre	(2024 – 1967)
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	23 Jahre	(80 – 57)

lineare Wertminderung:

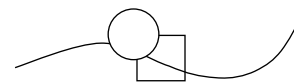
Die lineare Wertminderung wird errechnet basierend auf folgender Formel:

$$\begin{aligned} \text{Wertminderung} &= \text{Gebäudealter} / \text{Gebäudelebensdauer} * 100\% \\ \text{Wertminderung} &= 57 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} * 100\% \text{ Wohnhaus} \\ \text{Wertminderung} &= - 71,25 \% \end{aligned}$$

Gebäudewert Außenanlagen / Sonstige Anlagen:

• Freifläche vom Gebäudewert pauschaliert	=	4 %
• Ver- und Entsorgungsanschlüsse pauschaliert	=	3.000 €
• Zeitwert Garagen, Gauben etc.	=	25.000 €

	Summe =	28.000 €



Sachwertermittlung:

Wohnhaus BGF in qm: 755 1.436 € 1.084.180 €

Baukosten:

1.084.180 €

Wertermittlungsstichtag 2024

Gebäudealter in Jahren 57

lineare Wertminderung -71,25% -772.478 €

Gebäudewert Wohnhaus: 311.702 €

Zeitwert sonstige Anlagen:

Außenanlagen 4% 12.468 €

Sonstige Anlagen 28.000 €

Summe Zeitwert sonstiger Anlagen: 40.468 €

vorläufiger Gebäudesachwert GSW: 352.170 €

Sachwertfaktor:

Der Verkehrswert kann nicht allein vom Sachwert abgeleitet werden, sondern das Marktverhalten muss entsprechend mittels Sachwertfaktoren berücksichtigt werden. Auf Grund der gem. Grundstücksmarktbericht Neuss zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren wird für den Sachwert-Zwischenwert (s.u.) von 1.195.751 € der Sachwertfaktor wie folgt angesetzt:

Vorläufiger Sachwert über 1.000.000 € = 1,07

Wohnlagenklasse 5 = 1,03

Ausstattungsstandard mittel = 1,00

Bodenwertanteil 61 % - 90 % = 0,95

Gebäudeart Zweifamilienhaus = 0,93

Die Multiplikation der o.g. Faktoren ergibt einen Sachwertfaktor von 0,9737, gerundet 0,97.

vorläufiger Gebäudesachwert GSW: 352.170 €

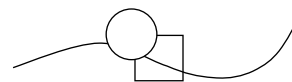
Bodenwert: 843.581 €

Sachwert Zwischenwert: 1.195.751 €

Sachwertfaktor 0,97 1.159.878 €

Sachwert vorläufig: 1.159.878 €

Es sind die Bauschäden und Baumängel wie z.B. Feuchtigkeit, Risse etc. zu berücksichtigen. Dies wird mit einem Abschlag vom Gebäudesachwert GSW in Höhe von sachverständig geschätzt - 10 % berücksichtigt. Zudem müssen die bauordnungsrechtlichen Unzulänglichkeiten bzgl. Wintergarten, rückwärtiger Raum hinter Garage 2, Ausbau / Nutzung Trockenraum DG linker Gebäudereich etc. werttechnisch berücksichtigt werden. Dies wird mit einem sachverständig geschätzten Abschlag von - 5 % vom Gebäudesachwert berücksichtigt.



Daraus folgt:

Gebäudesachwert = 352.170 € * 10 % = 35.217 €
352.170 € * 5 % = 17.609 €

Wertminderung = 52.826 €

Der Sachwert beträgt somit 1.159.878 € - 52.826 € = **1.107.052 €**

V. ZUSAMMENSTELLUNG

Nachfolgende Werte werden auf glatte Euro Beträge gerundet:

Bodenwert = 843.581 €
Sachwert = 1.107.052 €

VI. VERKEHRSWERT

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

Den nachfolgenden Verkehrswert halte ich 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 **41469 Neuss, Kranichstraße 6**

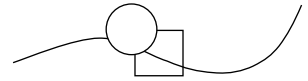
aufstehend mit einem freistehenden Wohnhaus
und zwei Garagen

Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Norf, Blatt 150, **Lfd. Nr. 18**

Kataster: Gemarkung Norf, Flur 15, Flurstück 391
Größe 1.531 qm

Jens Rökendt

Dipl.-Ing. Architekt



Josef - Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

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

Sachwert = 1.107.052 €

Verkehrswert = 1.107.000 € unbelastet

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

--

Meerbusch, den 11.02.2023

(Jens Rökendt)