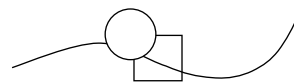


I N T E R N E T V E R S I O N

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 036/22

Gutachten G-09-24 bestehend aus 38 Seiten zzgl. 09 Anlagen

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

zur **Verkehrswertermittlung** gem. § 194 BauGB
zum **Wertermittlungstichtag 15.05.2024**

für **das Grundstück**
in **40667 Meerbusch, Neustraße 11**

aufstehend mit einem halbfreistehenden Wohnhaus (DHH rechts)

Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Büderich, Blatt 1620, **Lfd. Nr. 1**
Kataster: Gemarkung Büderich, Flur 32, Flurstück 311
Größe 633 qm



Straßenansicht:

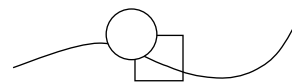
Verkehrswert = 509.000 €

und für **das Grundstück**
in **40667 Meerbusch, Neustraße 11**

Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Büderich, Blatt 503, **Lfd. Nr. 1**
Kataster: Gemarkung Büderich, Flur 32, Flurstück 291
Größe 116 qm

Verkehrswert = 37.000 €

Verkehrswert = 546.000 € gesamt



INHALTSVERZEICHNIS:

Vorbemerkungen zur Wertermittlung

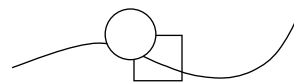
I.	Rechtliche Grundlagen / Literatur	Seite 03
II.	Objektspezifische Grundlagen	Seite 04
III.	Bewertungstechnische Grundlagen inkl. Hinweis.....	Seite 06

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 15

2.) BEWERTUNG

I.	Ortstermin	Seite 21
II.	Bewertungsgrundlagen	Seite 21
	Erschließungsbeiträge	
	Baulasten	
	Umweltinformationsgesetz	
	Baurecht	
	Denkmalschutz	
	Wohnungsbindung	
	Energieausweis	
III.	Bodenwert	Seite 23
IV.	Bewertung der baulichen Anlagen	Seite 25
	1. Sachwert	Seite 25
	2. Sonstiges	Seite 35
V.	Zusammenstellung	Seite 36
VI.	Verkehrswert	Seite 37

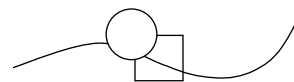


VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

I. Rechtliche Grundlagen / Literatur:

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

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



II. Objektspezifische Grundlagen:

Dem Sachverständigen lagen folgende objektspezifische Unterlagen vor:

- Grundbuchauszug 1620 vom 07.03.2024 09 Seiten
- Grundbuchauszug 503 vom 31.05.2024 08 Seiten

- Fotodokumentation vom 15.05.2024 06 Seiten **Anlage 01**
- Flurkarte M 1:1000 vom 19.03.2024 01 Seite **Anlage 02**
- Auskunft - Erschließungskosten vom 11.04.2024 02 Seiten **Anlage 03**
- Auskunft - Baulasten vom 17.04.2024 01 Seite **Anlage 04**
- Auskunft - Altlasten vom 11.04.2024 02 Seiten **Anlage 05**
- Auskunft - Kanalkataster vom 10.04.2024 01 Seite **Anlage 06**
- Auskunft - Wohnungsbindung vom 29.04.2024 03 Seiten **Anlage 07**

- Auskunft - Grundwasserstand vom 29.05.2024
- Auskunft - Baurecht vom 29.05.2024

- Schreiben von Herr RA ----- vom 19.04.2024 02 Seiten **Anlage 08**

- Bauakteneinsicht vom 04.04.2024 30 Seiten **Anlage 09**

Auszug aus der Baugenehmigung

AZ. 8134/A 170/1949 vom 30.06.1949

Errichtung eines Wohnhauses

- Lageplan
- Grundriss Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
- Schnitt, Ansichten
- Rohbauabnahmeschein vom 12.10.1950
- Aufforderung Gebrauchsabnahmeschein auszustellen vom 14.10.1950
- Anschreiben bzgl. Übersendung Gebrauchsabnahmeschein vom 06.11.1950
- Mitteilung über bauliche Veränderungen vom 11.12.1950

Hinweis: Die Kopien der Bauakte sind sehr schwach. Der Gutachter hat hilfsweise die betroffenen Grundrisse, Schnitt und Ansichten nachgezeichnet, um systemhaft eine Darstellung und Lesbarkeit zu ermöglichen.

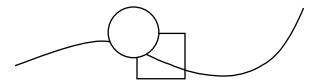
Auszug aus der Baugenehmigung

Errichtung einer Pkw-Garage

und eines Freisitzes

AZ.: 63/I-31/80 vom 03.03.1980

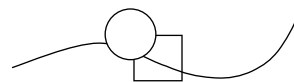
- Bauakte Deckblatt



Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

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

- Baugenehmigung
 - Anschreiben
 - Baubeschreibung / Berechnungen
 - Baubeginnanzeige vom 28.07.1980
 - Rohbauabnahmeschein vom 30.12.1980
 - Schlussabnahmeschein vom 25.09.1981
 - Prüfbericht Statik inkl. Statik und Positionsplan
-
-



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.

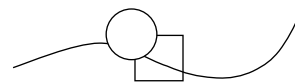
2. Soweit Erhebungen und untergeordnete Tätigkeiten durch Hilfskräfte des Sachverständigen ausgeführt wurden, hat der Sachverständige diese Tätigkeiten auf Richtigkeit, Plausibilität überprüft, nötigenfalls ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

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.

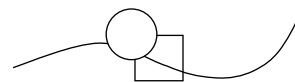
Hinweis:

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 07.03.2024.

II. Aufgabenstellung:

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, den Verkehrswert festzustellen

für **das Grundstück**
in **40667 Meerbusch, Neustraße 11**

aufstehend mit einem halbfreistehenden Wohnhaus (DHH rechts)

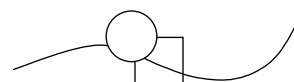
Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Büderich, Blatt 1620, **Lfd. Nr. 1**
Kataster: Gemarkung Büderich, Flur 32, Flurstück 311
Größe 633 qm

und für **das Grundstück**
in **40667 Meerbusch, Neustraße 11**

Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Büderich, Blatt 503, **Lfd. Nr. 1**
Kataster: Gemarkung Büderich, Flur 32, Flurstück 291
Größe 116 qm

zum Zwecke der Zwangsversteigerung
wg. Aufhebung der Gemeinschaft
zum Bewertungsstichtag 15.05.2024

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: Büberich, Blatt: -1620-

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.: 1 Gemarkung: Büderich, Flur: 32, Flurstück: 311,
Größe: 633 qm
Wirtschaftsart + Lage: Gebäude- und Freifläche, Neustraße 11

Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd. Nr.: 5 Eigentümer des Grundstücks unter o.g. Lfd. Nr. 1
gem. Bestandsverzeichnis sind

5.1 -----
5.2 -----
5.3 -----
in Erbengemeinschaft

Abteilung II:

5
Lasten und Beschränkungen:

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

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

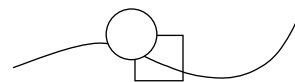
Es sind Grundpfandrechte eingetragen.

=====

Amtsgericht: Neuss, Grundbuch von: Büderich, Blatt: -503-

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.: 1 Gemarkung: Büderich, Flur: 32, Flurstück: 291,
Größe: 116 qm
Wirtschaftsart + Lage: Gebäude- und Freifläche, Neustraße 11



Abteilung I:

Eigentümer:

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

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

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

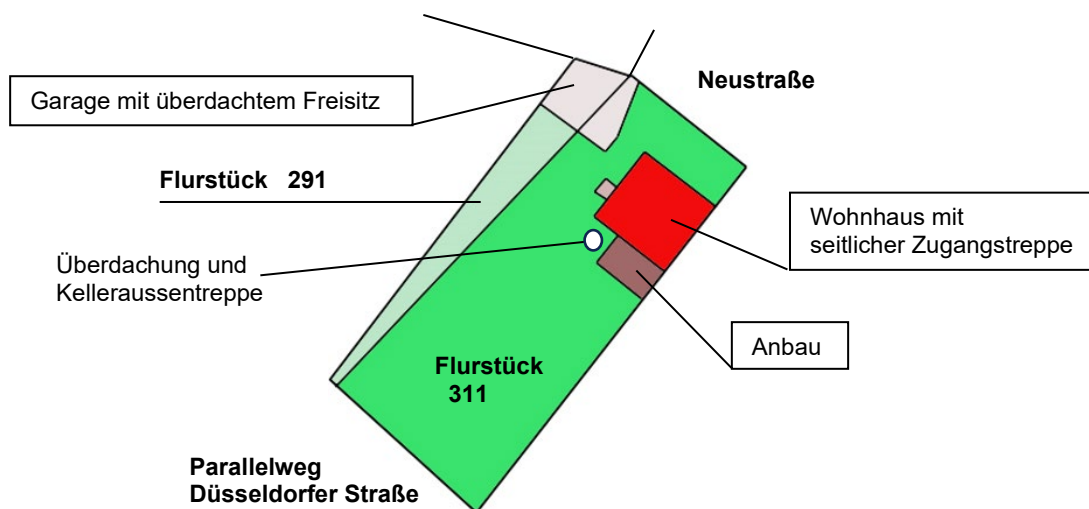
Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

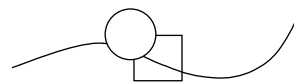
Es ist ein Grundpfandrecht eingetragen.

IV. Beschreibung Grundstück:

Die beiden zu bewertende Flurstücke liegen in NRW, Kreis Neuss, Stadt Meerbusch, Stadtteil Buderich, postalisch: Neustraße 11.



Übersichtsskizze ohne Maßstab -eingenordet-



Luftbild Blick von Westen ohne Maßstab, Quelle google maps

MAKROLAGE :

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

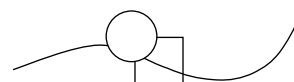
Stadt Meerbusch

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)



Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

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

- A 57 (Nimwegen-Köln) mit der Anschlussstelle Boverth (16),
früher Meerbusch
A 44 (Lüttich-Kassel) mit den Anschlussstellen Lank-Latum (28)
sowie Osterath (26)

Die 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.

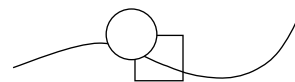
An der östlichen Stadtgrenze Meerbuschs in Langst existiert eine Fährverbindung zum rechtsrheinischen Kaiserswerth.

Die Verwaltungsstellen der Stadt Meerbusch sind auf verschiedene Verwaltungsgebäude verteilt. Das Rathaus mit dem Büro des Bürgermeisters ist eines von mehreren Verwaltungsgebäuden in Büderich. 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 Büderich, Lank-Latum und Osterath unterhalten.

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

Stadtteil Büderich:

Der Stadtteil Büderich hat eine hervorragende Infrastruktur. Die Autobahnen A 57 und A 52 sind schnell erreichbar (Kaarster Kreuz). Die unmittelbar angrenzenden Nachbarstädte Düsseldorf, Neuss und Kaarst sind in wenigen Autominuten erreichbar. Insbesondere der Flughafen Düsseldorf und die Messe sind über die Flughafenbrücke innerhalb von 20 Minuten per PKW zu erreichen. Die öffentlichen Nahverkehrsverbindungen, bestehend aus Busverbindungen der einzelnen Ortsteile und Nachbarstädte und Straßenbahnverbindung Krefeld-Düsseldorf, sind als gut zu bezeichnen. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind ausreichend in



Büderich vorhanden. Handel- und Dienstleistungsbetriebe, z.B. für die Deckung des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs sind in Büderich ebenfalls ausreichend vorhanden.

MIKROLAGE:

Die zu bewertenden Flurstücke befinden sich im südlichen Bereich von Büderich in einem Wohngebiet, welches insgesamt in der 1950 er Jahren erstellt wurde. Das Flurstück 311 wird im Norden von der öffentlichen Erschließungsfläche „Neustraße“ erschlossen. Im Süden verläuft ein Parallelweg zur Düsseldorfer Straße. Das Flurstück 291 befindet sich mit einem Grenzpunkt an der „Neustraße“. Im Süden grenzt das Flurstück 291 an den Parallelweg der Düsseldorfer Straße.

Anliegerstraße „Neustraße“:

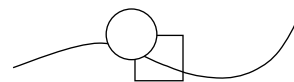
Die „Neustraße“ ist eine asphaltierte zweispurige Wohnanliegerstraße, im Bereich des zu bewertenden Flurstücks 311 platzartig aufgeweitet, gepflastert, mit Baumbepflanzungen und Pkw-Stellplätzen. Beidseitig ist ein Gehweg und einseitig eine durchgehende Straßenbeleuchtung vorhanden. Die Erschließungsmedien Kanal, Gas, Wasser, Strom, Telefon befinden sich in der Straße. Die Neustraße ist geprägt von Doppelhäusern gleichartiger Bauart und Baujahreszeit.

Anliegerstraße „Parallelweg Düsseldorfer Straße“:

Süd-westlich der beiden zu bewertenden Flurstücke 311 und 291 verläuft ein Parallelweg zur Düsseldorfer Straße. Die Düsseldorfer Straße ist eine Hauptausfallstraße von Meerbusch Büderich nach Düsseldorf. Parallel zu dieser Straße befindet sich tiefer gelegen ein als Baustraße ausgebildeter Weg.

Flurstück 311:

Das zu untersuchende Flurstück 311 befindet sich süd-westlich der „Neustraße“ und nord-östlich des Parallelweges zur Düsseldorfer Straße. Das Flurstück hat bedingt durch die Erschließungsseite (Neustraße) eine Süd-West-Ausrichtung und hat 633 qm Flächeninhalt. Das nahezu rechteckig geschnittene Flurstück 311 ist gem. tim-online straßenseitig ca. 14 m und gartenseitig ca. 17,50 m breit. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 41 m. Das Flurstück kann bzgl. seiner Topografie als eben bezeichnet werden. Zu beachten ist, dass rückwärtig die Düsseldorfer Straße höher liegt als der Parallelweg und das Flurstück 311.



Blick straßenseitig auf Erschließungsstraße und gegenüberliegende Bebauung, gartenseitig in den eigenen Garten, den angrenzenden Parallelweg und die Düsseldorfer Straße.

Das Grundstück ist bebaut mit einem straßenseitig links grenzständigen Wohnhaus (Doppelhaushälfte rechts) mit seitlicher Eingangstreppe und inkl. rückwärtig am Wohnhaus befindlichem grenzständigem Anbau. Der Anbau ist im nord-westlichen Bereich als Überdachung bis zum Wohnhausende geführt und überdeckt u.a. eine Kelleraußentreppe. Straßenseitig rechts befindet sich ein Teil einer Garage inkl. überdachtem Freisitz. Die Garage inkl. überdachtem Freisitz befindet sich auf beiden zu bewertenden Flurstücken 311 und 291.

Flurstück 291:

Das zu untersuchende Flurstück 291 befindet sich nord-westlich angrenzend zum Flurstück 311. Es ist vieleckig geschnitten, mit 116 qm Flächeninhalt und befindet sich mit einem Grenzpunkt an der „Neustraße“. Es handelt sich um ein nicht eigenständig nutzbares Flurstück. Es bildet mit dem Flurstück 311 eine wirtschaftliche Einheit, zumal das Flurstück 291 mit einem Teil einer Garage mit überdachtem Freisitz bebaut ist, welche insgesamt sich auf beiden Flurstücken 291 und 311 befindet.

Das Flurstück 291 hat gemessen in timonline ca. 1 m Breite an dem Parallelweg zur Düsseldorfer Straße und ca. 4,90 m max. Breite im Bereich der Garage. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 41 m. Das Flurstück kann bzgl. seiner Topografie als eben bezeichnet werden. Zu beachten ist das rückwärtig die Düsseldorfer Straße höher liegt als der Parallelweg und das Flurstück 291.

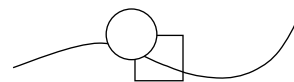
Nutzung zum Wertermittlungsstichtag:

Zum Wertermittlungsstichtag werden beide Flurstücke 311 und 291 genutzt bzw. bewohnt von -----, Miteigentümerin und -----.
Miet- und / oder Pachtverträge liegen nicht vor.

Sonstiges:

Das Wohnhaus inkl. seitlicher Eingangstreppe, rückwärtigem Anbau und die Garage inkl. überdachtem Freisitz sind in der Flurkarte dargestellt. Nicht in der Flurkarte dargestellt ist die Überdachung im Bereich des rückwärtig am Wohnhaus befindlichen Anbaus, sowie die Kelleraußentreppe.

Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Der nächstgelegene Kanaldeckel vor den beiden Flurstücken hat eine NN-Höhe von ca. +33,38 m ü. NN. Gem.



Meßstelle 080302476 ist der höchste gemessene Grundwasserstand + 29,94 m ü.NN. Dies ist eine Höhendifferenz zum Kanaldeckel von ca. 3,44 m, mit einer Schwankungsbreite von +/- 0,75 m.

Es sind innerstädtische Immissionen auf Grund von Verkehr (Düsseldorfer Straße) vorhanden. Die zu bewertenden Flurstücke befinden sich im erweiterten An- und Abflugbereich des Düsseldorfer Flughafens.

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

V. Beschreibung Gebäude:

Genehmigungen / Unterlagen:

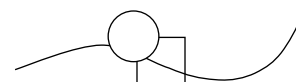
Folgende Genehmigungen und Unterlagen wurden in den Bauakten recherchiert:

Flurstück 311

30.06.1949 Baugenehmigung AZ. 8134/A 170/1949
Errichtung eines Wohnhauses
12.10.1950 Rohbauabnahmeschein
14.10.1950 Aufforderung Gebrauchsabnahmeschein auszustellen
06.11.1950 Anschreiben bzgl. Übersendung Gebrauchsabnahmeschein

Hinweis: Es konnte keine Baugenehmigung recherchiert werden für

- * den gartenseitigen Anbau am Wohnhaus inkl. Überdachung und Kelleraußentreppe
- * straßenseitige örtlich vorhandene Dachgaube über fast die gesamte Hausbreite
- * gartenseitig örtlich vorhandene Dachgaube über gesamte Hausbreite, beachte es sind örtlich zwei unterschiedliche Gaubentiefen ausgebildet, in der größeren Gaube ein Zugang auf das Flachdach des Anbaus inkl. Überdachung
ACHTUNG: Hier ist keine Absturzsicherung vorhanden. Hier besteht Gefahr für Leib und Leben. Es ist umgehend eine Absturzsicherung vor dem bodentiefen Fenster gartenseitig im Dachgeschoss große Gaube anzubringen.



Flurstück 311 und 291

03.03.1980 Baugenehmigung AZ.: 63/I-31/80
Errichtung einer Pkw-Garage und eines Freisitzes
30.12.1980 Rohbauabnahmeschein
25.09.1981 Schlussabnahmeschein

Hinweis: In der Örtlichkeit ist straßenseitig entgegen der Baugenehmigung eine Zugangstüre neben dem Garagentor vorhanden. Ebenso ist der gartenseitig linke Wandschenkel breiter ausgeführt als in der Baugenehmigung dargestellt (somit Öffnung schmaler).

Flurstück 311 = Wohnhaus:

Das traufständig zur „Neustraße“ stehende straßenseitig links grenzständige Wohnhaus (Doppelhaushälfte rechts) hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss inkl. Spitzboden. Das Wohnhaus ist im Jahre 1949 genehmigt und augenscheinlich im Jahre 1950 fertig erstellt worden.

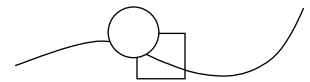
Das Wohnhaus hat gem. Baugenehmigung die Abmessungen ca. 8,40 m Breite und ca. 7,55 m Tiefe. Gem. Planunterlagen, Bestandteil der Baugenehmigung a.d.J. 1949, sind für das Wohnhaus gem. Sachwertrichtlinie folgende Bruttogrundflächen vorhanden:

Kellergeschoss	=	8,40 m * 7,55 m	= ca. 63,42 qm
Erdgeschoss	=	8,40 m * 7,55 m	= ca. 63,42 qm
Dachgeschoss	=	8,40 m * 7,55 m	= ca. 63,42 qm
Spitzboden	=	8,40 m * 4,00 m	= ca. 33,60 qm

Summe BGF KG, EG, DG, SP = ca. 223,86 qm, gerundet ca. 224 qm

Eine Wohn-Nutzflächenberechnung konnte nicht recherchiert werden.

Das Wohnhaus ist gem. Planunterlagen als Zweifamilienwohnhaus genehmigt worden, mit je einer abgeschlossenen Wohnung im Erdgeschoss und Dachgeschoss. Genehmigt sind jeweils eine Zweizimmerwohnung, bestehend aus 1 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Diele und im EG 1 Bad bzw. im DG 1 Bad / WC. Im Kellergeschoss sind Kellerräume genehmigt. Das KG, EG und DG sind über ein an der Außenwand befindliches Treppenhaus erreichbar. Der nicht ausgebaute Spitzboden ist in der Baugenehmigung ausschließlich im Schnitt dargestellt. Die Baugenehmigung umfasst straßenseitig eine grenzständige Gaube und gartenseitig eine freistehende Gaube.



In der Örtlichkeit vorhanden sind:

- Spitzboden = nicht ausgebaut, über eine Einschubtreppe vom Dachgeschoss erreichbar
- Dachgeschoss = Wohnung bestehend aus 1 Schlafraum, 1 Wohnraum, 1 Küche, 1 Bad, 1 Diele
- Hinweis:** Auf die in der Örtlichkeit vorhandenen Gauben, nicht entsprechend der Baugenehmigung wurde bereits verwiesen.
- Erdgeschoss = Wohnung bestehend aus 1 Schlafraum, 1 Wohnraum, 1 innenliegende Küche mit Zugang zum Anbau, 1 Bad, 1 Diele
- Kellergeschoss = Kellerräume
- Treppenhaus = durchgängige Treppenläufe KG-EG-DG mit Kellertüre EG-KG

Die Baubeschreibung des Wohnhauses wird wie folgt dargestellt:

Gebäudeart:

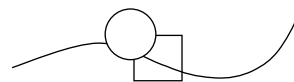
- unterkellertes halbfreistehendes Wohnhaus mit einem Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden

Unterkellerung / Geschosswände / Geschoßdecken / Dach:

- Kellergeschoss bestehend aus Mauerwerkswänden, Estrichboden und Stahl-Beton-Träger-Decke
- Erdgeschoss und Dachgeschoss bestehend aus Mauerwerkswänden, Außenwände außen verputzt, Decke über EG unbekannt, Decke über Dachgeschoss Holzbalkendecke, Bestandteil der Dachkonstruktion
- Dachkonstruktion bestehend aus zimmermannsmässig erstelltem Dachstuhl aus Holz mit Betonziegeleindeckung (Satteldach, traufständig), straßen- und gartenseitig Schleppdachgaube mit Ziegeleindeckung und Kunstschieferfassadenbekleidung, Zinkrinnen und -fallrohre, Kaminköpfe mit Kunstschiefer bekleidet, Dachflächenfenster im Spitzboden, terrestrische Antenne noch auf dem Dach

Fenster / Türen:

- im DG tlw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden (am Giebel Aufsatzrolläden Linksroller) und tlw. Alufenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- im EG straßenseitig Alufenster mit Isolierverglasung und Rollläden



- Stahlkellerfenster
- Holzinrentürblätter und -zargen, tlw. furniert, tlw. Glasausschnitt

Treppen:

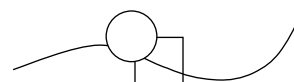
- KG-EG = Stahlbetontreppe
- EG-DG = augenscheinlich Stahlbetontreppe mit PVC belegt, Holzgeländer
- DG-SP = Einschubtreppe

Haustechnik:

- Gaszentralheizung im KG, ca. im Jahr 2020 erneuert
- zentrale Warmwasserbereitung
- Wärmeverteilung über ebenfalls erneuerte Heizkörper, Vor- und Rücklauf auf der Wand tlw. sichtbar montiert
- Hausanschlüsse Gas, Wasser, Strom, Telefon, Abwasser vorhanden
- im EG Treppenhaus Zählerschrank mit 1 Stromzähler
- TV-Satelitenschüssel vorhanden (befindet sich an der Überdachung des Anbaus)

Wand-, Boden-, Deckenbeläge, Bäder:

- Spitzboden = sichtbare Sparren mit Gefachdämmung bestehend aus alukaschierter Mineralwolle, Boden bestehend aus Holzdielen
- Dachgeschoss = Bodenfliesen, Wände und Decken tapeziert bzw. gestrichen
Bad mit Boden- und Wandfliesen (ca. 1,50 m hoch), ausgestattet mit Wanne, WC, Waschbecken
Im Bad sind noch Restarbeiten im Bereich einer Vorwandinstallation zu erledigen auf Grund eines in der Vergangenheit aufgetretenen Wasserschadens
- Erdgeschoss = Parkettboden, Wände tapeziert bzw. gestrichen, tlw. Paneeldecke, Bad mit Boden- und Wandfliesen (ca. 1,50 m hoch) ausgestattet mit Wanne, WC, Waschbecken
- Kellergeschoss = Estrichboden, Innenwände verputzt bzw. gestrichen
Im Kellergeschoss zeigen sich baujahres- und bauarttypische Feuchteschäden u.a. an den Wandaußensockelbereichen und Wandseiten



Flurstück 311 = Anbau inkl. Überdachung:

Rückwärtig am Wohnhaus befindet sich ein straßenseitig links grenzständiger eingeschossiger Anbau mit Flachdach und Unterkellerung. An der freien Kopfseite des Anbaus befindet sich eine im Ortstermin abgedeckte Kelleraußentreppe. An dieser freien Kopfseite schließt sich eine Überdachung (Decke über EG des Anbau bis zur Wohnhausecke fortgeführt) an. Das tatsächliche Baujahr und eine Baugenehmigung konnte der Gutachter nicht recherchieren. Die Abmessungen des Anbau betragen gemessen in timonline ca. 5,60 m Breite und ca. 3,25 m Tiefe. Die Überdachung ist ca. 2,70 m breit und ebenfalls ca. 3,25 m tief. Folgende Bruttogrundflächen sind für den Anbau vorhanden:

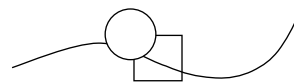
Kellergeschoss = 5,60 m * 3,25 m = ca. 18,20 qm
Erdgeschoss = 5,60 m * 3,25 m = ca. 18,20 qm

Summe BGF KG, EG = ca. 36,40 qm, gerundet ca. 36 qm

Der Anbau und die Überdachung sind augenscheinlich massiv erstellt worden. D.h. die Decke über dem Erdgeschoss inkl. Überdachung besteht aus einer von unten sichtbaren Stahl-Beton-Trägerdecke und oberseitig bituminös eingedichtet. Die Außenwände des Anbaus sind gemauert mit Außenputz, Kunststofffenster und -türe mit Isolierverglasung. Der Boden des Anbaus ist mit Laminat belegt. Zugang im EG und KG vom Wohnhaus zum Anbau möglich. Die Unterkellerung des Anbaus besteht aus Mauerwerkswänden und ebenfalls einer Stahl-Beton-Trägerdecke. Die Kelleraußentreppe ist aus Stahlbeton hergestellt.

Flurstück 311 + 291 = Garage inkl. überdachtem Freisitz:

Auf dem Flurstück 311 und 291 befindet sich insgesamt eine zweiseitige grenzständige Garage mit gartenseitigem überdachtem Freisitz. Die Garage inkl. Freisitz ist im Jahr 1980 genehmigt und im Jahr 1981 erstellt worden. Die nicht unterkellerte Garage mit Flachdach hat gem. Planunterlagen der Baugenehmigung die Abmessungen ca. 5,30 m bzw. 3,60 Breite und ca. 6 m Tiefe. Gem. Berechnung Kubatur, Bestandteil der Baugenehmigung a.d.J. 1980 hat die Garage inkl. überdachtem Freisitz eine Bruttogrundfläche von gerundet ca. 39 qm. Gem. Messung in timonline sind örtlich ca. 47 qm Fläche vorhanden, was nicht der Baugenehmigung entspricht. Die Garage hat einen vieleckigen Grundriss und hat Platz zum Abstellen eines Pkw's. Strassenseitig ist ein Tor genehmigt, welches in der Örtlichkeit (Stahlschwingtor) von innen gedämmt bzw. verschlossen ist (Garage von außen somit nicht anfahrbar bzw. als Pkw-Stellplatz nutzbar), zusätzlich ist in der Örtlichkeit eine Zugangstüre (Stahlblechtüre) vorhanden. In der



gartenseitigen Längswand der Garage ist eine Öffnung zwecks Erreichen des nicht unterkellerten überdachten (Flach-dach) Freisitzes. Der Freisitz hat gem. Baugenehmigung die Abmessungen ca. 7,18 m Breite und ca. 2,08 m Tiefe. Es ist eine Öffnung gartenseitig vorhanden, die in der Örtlichkeit mit einem Holzfenster und Einscheibenverglasung geschlossen ist. Entgegen der Baugenehmigung ist in der Örtlichkeit im überdachten Freisitz ein Bad vorhanden mit WC, Dusche und Waschbecken.

Die Garage und der überdachte Freisitz sind massiv erstellt mittels Stahlbetonbodenplatte (Garage Estrich, Freisitz Bodenfliesen), Kalksandsteinmauerwerkswänden, gartenseitig verputzt, straßenseitig mit keramischen Fliesen bekleidet, Decke bestehend aus Stahlbeton, unterseitig mit Nut- und Federverschalung bekleidet, oberseitig bituminös eingedichtet. In der Garagenlängswand zum überdachten Freisitz sind Holzfenster mit Isolierverglasung vorhanden, zudem sind Heizkörper installiert.

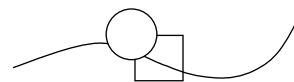
Der Garagenbaukörper und das Wohnhaus sind mittels einer Mauer ca. 2,25 m hoch verbunden. In dieser Wand, welche den Vorgartenbereich und den rückwärtigen Grundstücksbereich inkl. Wohnhauseingang trennt befindet sich eine Türe mit seitlich angebrachter Klingel (3-fach Klingel) und Briefkasten.

Gartenanlage / Grundstücksfläche:

Die straßenseitige Grundstücksfreifläche vor der Garage ist gepflastert und vor dem Wohnhaus begrünt und eingewachsen. Die gartenseitige Grundstücksfreifläche im Bereich des Wohnhauses und des Freisitzes ist plattiert, restliche Fläche ist einfach gärtnerisch begrünt und eingewachsen

baulicher Zustand:

- Bausubstanz dem jeweiligen Baujahr entsprechend
- Gaszentralheizung und Heizkörper im Wohnhaus erneuert
- Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss, klassischer Keller aus den 1950er Jahren
- Es ist tlw. eine Sanierung erforderlich im Hinblick auf Wärmedämmung, Fenster, Haustechnik Strom etc. Zudem ist je nach Nutzeranspruch eine umfassende Modernisierung der Oberböden, Wände und Decken, sowie Innentüren erforderlich
- Zu beachten ist die fehlende Baugenehmigung des Anbaus inkl. Überdachung, sowie der Gauben und die Abweichungen der Örtlichkeit von der Baugenehmigung im Baukörper Garage und überdachter Freisitz



2.) BEWERTUNG:

I. Ortstermin:

Ein Ortstermin wurde durchgeführt am 15.05.2024, beginnend um 15,00 Uhr. Alle Verfahrensbeteiligten wurden rechtzeitig über den Ortstermin informiert. Teilnehmer des Ortstermins waren:

- 1) -----, Miteigentümerin
- 2) -----, Mitbewohner
- 3) Herr Jens Rökendt, Gutachter

Es wurde keinem anderen Verfahrensbeteiligten Zutritt gewährt, so dass der Ortstermin mit den o.g. Teilnehmern durchgeführt wurde.

Es wurden das Wohnhaus aufstehend auf dem Flurstück 311 von außen und innen besichtigt. Ebenso wurde die Garage inkl. überdachtem Freisitz aufstehend auf dem Flurstück 311 und 291 von außen und innen besichtigt.

Die freie Grundstücksfläche des Flurstücks 311 und 291 wurde begangen und in Augenschein genommen.

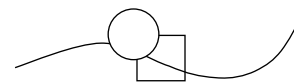
Fotos durften nur von außen gemacht werden.

II. Bewertungsgrundlagen:

Erschließungsbeiträge:

Gem. Erschließungskostenbescheinigung sind zum Wertermittlungsstichtag für beide zu bewertenden Flurstücke für die „Neustraße“ keine Erschließungsbeiträge zu zahlen. Da jedoch der Parallelweg der Düsseldorfer Straße als Baustraße erstellt wurde und somit noch nicht endgültig hergestellt wurde, sind für diese öffentliche Straße zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungsbeiträge gezahlt worden. Darüber wann und ob dieser Weg ausgebaut wird und wann in welcher Höhe dann Erschließungsbeiträge anfallen, konnte die auskunftgebende Stelle keine Informationen abgeben.

Das Flurstück 311 und 291 wird bzgl. der Neustraße erschließungsbeitragsfrei und bzgl.- des Parallelweges zur Düsseldorfer Straße erschließungsbeitragspflichtig 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 311 und 291. Die beiden Flurstücke 311 und 291 werden baulastenfrei bewertet. Es wird auf den Originaltext der Bescheinigung verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Umweltinformationsgesetz:

Gem. erhaltener Auskunft sind zum Wertermittlungstichtag die beiden zu bewertenden Flurstücke 311 und 291 nicht im Kataster über Alttablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen erfasst. Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Baurecht:

Die zu bewertenden Flurstücke 311 und 291 sind im Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch als WS „Kleinsiedlungsgebiet“ ausgewiesen. Süd-westlich der beiden Flurstücke 311 und 291 auf der westlichen Seite der Düsseldorfer Straße befindet sich eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf, hier „Post“. In der Örtlichkeit befindet sich dort ein Mobilfunkmast.

Das Planungsrecht wird für die zu bewertenden Flurstücke 311 und 291 gem. §34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ beurteilt.

Denkmalschutz:

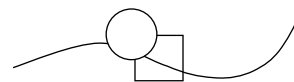
Das auf dem Flurstück 311 und 291 aufstehenden Gebäude unterliegen nicht dem Denkmalschutz.

Wohnungsbindung:

Gem. Auskunft unterliegt das zu bewertende Wohnhaus, aufstehend auf dem Flurstück 311, 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:

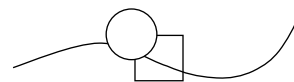
Gemeinde	Meerbusch
Ortsteil	Büderich
Bodenrichtwertnummer	1625
Bodenrichtwert	<u>600 €/m²</u> (Misch-/Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	<u>2024-01-01</u>
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II-III
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Anwendungshinweise	<u>Örtliche Fachinformationen</u>

Der Bodenrichtwert von 600 €/qm relativiert sich bezogen auf das jeweils zu bewertende Flurstück:

Flurstück 311:

Erschließungskosten:

Das zu bewertende Flurstück 311 ist im Hinblick auf den Parallelweg zur Düsseldorfer Straße als erschließungsbeitragspflichtig zu werten. Es



werden sachverständig geschätzt ein Betrag von 20 €/qm Grundstücksfläche als Wertminderung angesetzt.

Grundstücksgröße / -tiefe:

Das zu bewertende Flurstück 311 hat eine Fläche von 633 qm und ist ca. 41 m tief. Es ist somit größer als das Bodenrichtwertgrundstück in Büderich mit ca. 450 qm und einer Grundstückstiefe von ca. 35 m. Bei dem zu bewertenden Flurstück 311 handelt es sich jedoch um eine Fläche an zwei öffentlichen Erschließungsflächen gelegen. Es werden somit für die Flächengröße bzw. für die Grundstückstiefe kein Wertabschlag oder -zuschlag angesetzt.

Flurstück 311 Bodenwert

Daraus folgt ein Bodenwert für das Flurstück 311 von:

$$600 \text{ €/qm} - 20 \text{ €/qm} = 580 \text{ €/qm} * 633 \text{ qm} = \text{gerundet } \underline{\underline{367.140 \text{ €}}}$$

Flurstück 291:

Grundstücksgröße / Zuschnitt:

Dieses Flurstück ist auf Grund seines Zuschnitts nicht eigenständig nutzbar und nicht eigenständig bebaubar. Es wird als arrondierte Seitenfläche mit sachverständig geschätzten 50 % des Bodenrichtwertes angesetzt.

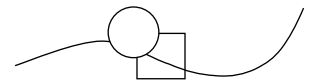
Zu beachten ist das auch, das das zu bewertende Flurstück 291 im Hinblick auf den Parallelweg zur Düsseldorfer Straße als erschließungsbeitragspflichtig zu werten ist. Es werden sachverständig geschätzt ein Betrag von 20 €/qm Grundstücksfläche als Wertminderung angesetzt.

Flurstück 291 Bodenwert

Daraus folgt ein Bodenwert für das Flurstück 291 von:

$$600 \text{ €/qm} * 0,50 = 300 \text{ €/qm} - 20 \text{ €/qm} = 280 \text{ €/qm}$$

$$280 \text{ €/qm} * 116 \text{ qm} = \text{gerundet } \underline{\underline{32.480 \text{ €}}}$$



IV. BEWERTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Es handelt sich hier bei dem Flurstück 311 und 291 um ein Grundstück mit einem aufstehenden Wohngebäude bzw. tlw. Garagengebäude mit überdachtem Freisitz, welche auf dem freien Immobilienmarkt nicht unter Renditeaspekten betrachtet werden. Diese Flurstücke sind für Eigennutzer interessant, die diese selbst bewohnen bzw. nutzen wollen. Ein potentieller Käufer betrachtet die Flurstücke mit den jeweiligen Aufbauten immer aus dem Blickwinkel:

„Sind die Flurstücke für meine Lebensplanung und Nutzung sinnvoll und geeignet und welchen finanziellen Aufwand muss ich noch betreiben, um die Aufbauten so herzurichten, dass sie meinen Vorstellungen genügen.“

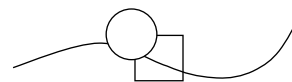
Aus diesem Grunde wird der Verkehrswert vom Sachwert abgeleitet unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale.

1. SACHWERT:

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

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

Hinweis: Es werden die auf dem Flurstück 311 aufstehenden Gebäude Wohnhaus, Anbau (Flurstück 311) und die komplette Garage inkl. Freisitz (Flurstück 311 / 291) untersucht und bewertet. Die Garage inkl. Freisitz werden gem. der jeweiligen Aufstandsfläche dem jeweiligen Flurstück 311 und 291 theoretisch anteilig zugeteilt.



Wohnhaus = vorläufiger Gebäudesachwert:

Bruttogrundfläche:

Es werden für das Wohnhaus die gesamte Bruttogrundfläche im KG, EG, DG und SP gem. Sachwertrichtlinie von gerundet ca. 224 qm angesetzt.

Baukosten:

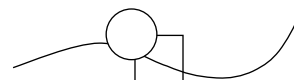
Die Baukosten je qm BGF werden für das Wohnhaus in Anlehnung an die NHK's 2010 zu Grunde gelegt mit Tabelle 1, Typ 2.01 Doppel- und Reihenendhäuser (Dachgeschoss voll ausgebaut) inkl. 17 % Nebenkosten.

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; 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; Füllgüsten, 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, Wandverfälsungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11



Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

Tel.: 02159 – 96 25 93

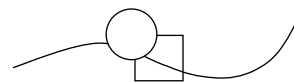
Fax: 02159 – 96 25 94

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Harholztreppen 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, Harholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Harholztreppenanlage 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 Flächendekors)	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 und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	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
Wohnhaus		1	2	3	4	5		
Kostenkennwerte je BGF	Typ 2,01	615 €	685 €	785 €	945 €	1.180 €		
Außenwände		0,5	0,5				23%	150 €
Dächer			1				15%	103 €
Außentüren und Fenster			0,5	0,5			11%	81 €
Innenwände und -türen			0,5	0,5			11%	81 €
Deckenkonstruktion und Treppen				0,8	0,2		11%	90 €
Fußböden			0,7		0,3		5%	38 €
Sanitäreinrichtungen			0,3	0,7			9%	68 €
Heizung				1			9%	71 €
Sonstige technische Ausstattungen			0,5	0,5			6%	44 €
Summe:							100%	725 €
Korrekturwert:							1,00	725 €

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

Wohnhaus: 725 €/qm = Feb/2010 = 89,30% Baukostenindex
1.326 €/qm = Feb/2024 = 163,30% Baukostenindex



Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:

Gem. ImmoWertV wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren angesetzt.

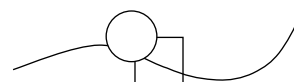
Wohnhaus = tatsächliches Baujahr 1950
Gebäudealter 74 Jahre (2024 – 1950)
Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
Restnutzungsdauer 6 Jahre (80 – 74)

Es muss geprüft werden inwieweit sich die in der jüngeren Vergangenheit durchgeführten Modernisierungen auf die Restnutzungsdauer und das Gebäudealter auswirken (gem. ImmoWertA, Anlage 2):

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			

Es werden vom Gutachter für die Modernisierung der Heizungsanlage 2 Punkte angesetzt. Für die tlw. Erneuerung der Fenster (Kunststofffenster) werden 1 Punkt angesetzt. Insgesamt können so 3 Punkte angesetzt werden.

Gem. ImmoWertA Anlage 2 (siehe nachfolgende Tabelle) beträgt bei dem Ansatz von 3 Modernisierungspunkten und einem tatsächlichen Gebäudealter von 74 Jahren die theoretische Restnutzungsdauer anstatt 6 Jahren nun 19 Jahre. Das theoretische Gebäudealter beträgt demnach 80 Jahre minus 19 Jahre gleich 61 Jahre anstatt 74 Jahre. Dies ist insgesamt eine Verjüngung um 13 Jahre.



GND 80	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude- alter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
68	16	16	19	21	24	27	29	32	34	36	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57
69	15	15	18	21	24	26	29	31	34	36	38	41	43	45	47	50	52	55	57	57	57
70	15	15	18	21	23	26	29	31	34	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
71	14	14	17	20	23	26	28	31	33	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
72	14	14	17	20	23	25	28	31	33	36	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
73	14	14	17	20	23	25	28	30	33	35	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
74	13	13	16	19	22	25	28	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
75	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
76	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	51	54	56	56	56
77	13	13	16	19	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	47	49	51	54	56	56	56
78	12	12	15	18	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
79	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
80	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	41	44	46	49	51	54	56	56	56

lineare Wertminderung:

Die lineare Wertminderung wird errechnet basierend auf folgender Formel:

$$\text{Wertminderung} = \text{Gebäudealter} / \text{Gebäudelebensdauer} * 100\%$$

$$\text{Wertminderung} = 61 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} * 100\% \text{ Wohnhaus}$$

$$\text{Wertminderung} = - 76,25 \%$$

Gebäudewert Außenanlagen / Sonstige Anlagen:

- Freifläche vom Gebäudewert pauschaliert = 4 %
- Ver- und Entsorgungsanschlüsse pauschaliert = 4.000 €
- Zeitwert Gauben, Hauseingangstreppe = 15.000 €

Summe = 19.000 €

Sachwertermittlung:

Wohnhaus BGF in qm: 224 1.326 € 297.024 €

Baukosten: **297.024 €**

Wertermittlungstichtag 2024

Gebäudealter in Jahren 61

lineare Wertminderung -76,25% -226.481 €

Gebäudewert Wohnhaus: **70.543 €**

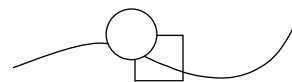
Zeitwert sonstige Anlagen:

Außenanlagen 4% 2.822 €

Sonstige Anlagen 19.000 €

Summe Zeitwert sonstiger Anlagen: **21.822 €**

vorläufiger Gebäudesachwert GSW Wohnhaus: **92.365 €**



Anbau = vorläufiger Gebäudesachwert:

Bruttogrundfläche:

Es werden für den Anbau die gesamte Bruttogrundfläche im KG und EG gem. Sachwertrichtlinie von gerundet ca. 36 qm angesetzt.

Baukosten:

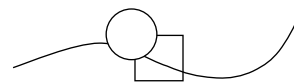
Die Baukosten je qm BGF werden für den Anbau in Anlehnung an die NHK's 2010 zu Grunde gelegt mit Tabelle 1, Typ 2.03 Doppel- und Reihenendhäuser inkl. 17 % Nebenkosten.

Keller-, Erdgeschoss		Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.03	705	785	900	1 085	1 360
Doppel- und Reihenendhäuser	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihenmittelhäuser	3.03	620	690	795	955	1 195

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. Natur-schiefer); 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-, Walm-dach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen-dachkonstruktionen; 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/Lehmpütze, einfache Kalkanstriche; Füllgustüren, 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, Wandverfälschungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verfälschungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11



Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

Tel.: 02159 – 96 25 93

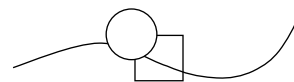
Fax: 02159 – 96 25 94

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weich- holztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Fül- lung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in ein- facher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkende- cken mit Tritt- und Luft- schallschutz (z. B. schwim- mender Estrich); geradläu- fende Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverklei- dung (Holzpaneele/Kasset- ten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spann- weiten, gegliedert, Decken- vertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztrep- penanlage mit hochwertig- em Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Lami- nat- und PVC-Böden einfa- cher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Lami- nat- und PVC-Böden bes- serer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigpar- kett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf ge- dämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplat- ten, hochwertige Edelholz- böden auf gedämmter Unter- konstruktion	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, boden- gleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in ge- hobener Qualität	mehrere großzügige, hoch- wertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen- strukturiert, Einzel- und Flä- chendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkrafthei- zung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand- thermen, Nachtstromspei- cher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkol- lektoren für Warmwasser- erzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warm- wassererzeugung und Hei- zung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Sys- teme; aufwendige zusätzli- che Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutz- schalter (FI-Schalter), Lei- tungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schal- ter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtaus- lässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Untervertei- lung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernseh- anschlüsse	Video- und zentrale Alarm- anlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaana- lage, Bussystem	6

Normalherstellungskosten	2010	Standardstufe					Wägungs- anteil	Kosten- anteil
Anbau		1	2	3	4	5		
Kostenkennwerte je BGF	Typ 2,03	665 €	735 €	845 €	1.020 €	1.275 €		
Außenwände		0,5	0,5				23%	161 €
Dächer			1				15%	110 €
Außentüren und Fenster			0,7	0,3			11%	84 €
Innenwände und -türen			0,5	0,5			11%	87 €
Deckenkonstruktion und Treppen				0,7			11%	65 €
Fußböden			1				5%	37 €
Sanitäreinrichtungen							9%	- €
Heizung				0,5			9%	38 €
Sonstige technische Ausstattungen			0,5	0,5			6%	47 €
Summe:							100%	630 €
Korrekturwert:							1,00	630 €

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

Anbau : 630 €/qm = Feb/2010 = 89,30% Baukostenindex
1.152 €/qm = Feb/2024 = 163,30% Baukostenindex



Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:

Gem. ImmoWertV wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren angesetzt. Das tatsächliche Baujahr ist dem Gutachter nicht bekannt. Es wird hilfsweise das modifizierte Gebäudealter des Wohnhauses angesetzt. Damit haben Anbau und Wohnhaus die gleiche Restnutzungsdauer. Das theoretische Gebäudealter beträgt demnach 61 Jahre und die theoretische Restnutzungsdauer beträgt 19 Jahre.

lineare Wertminderung:

Die lineare Wertminderung wird errechnet basierend auf folgender Formel:

$$\begin{aligned} \text{Wertminderung} &= \text{Gebäudealter} / \text{Gebäudelebensdauer} * 100\% \\ \text{Wertminderung} &= 61 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} * 100\% \text{ Anbau} \\ \text{Wertminderung} &= - 76,25 \% \end{aligned}$$

Gebäudewert Außenanlagen / Sonstige Anlagen:

- Freifläche vom Gebäudewert pauschaliert = 4 %
 - Zeitwert Überdachung, Kelleraußentreppe = 10.000 €
-
- Summe = 10.000 €

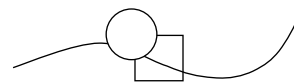
Sachwertermittlung:

Anbau	BGF in qm:	36	1.152 €	41.472 €
Baukosten:				41.472 €
Wertermittlungsstichtag		2024		
Gebäudealter in Jahren		61		
lineare Wertminderung		-76,25%		-31.622 €
Gebäudewert Wohnhaus:				9.850 €
Zeitwert sonstige Anlagen:				
Außenanlagen			4%	394 €
Sonstige Anlagen				10.000 €
Summe Zeitwert sonstiger Anlagen:				10.394 €
vorläufiger Gebäudesachwert GSW Anbau:				20.244 €

Garage = vorläufiger Gebäudesachwert:

Bruttogrundfläche:

Es werden für die Garage inkl. überdachtem Freisitz die gesamte Bruttogrundfläche im EG, gem. timonline gemessen, von gerundet ca. 47 qm angesetzt.



Baukosten:

Die Baukosten je qm BGF werden für die Garage inkl. überdachtem Freisitz in Anlehnung an die NHK's 2010 zu Grunde gelegt mit Tabelle 14, Typ 14.1 Einzelgarage, Standardstufe 4 und 5 inkl. 12 % Nebenkosten.

14 Garagen²⁰

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²¹	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

²⁰ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart	14.1	12 %
Gebäudeart	14.2 – 14.3	15 %
Gebäudeart	14.4	13 %

²¹ Standardstufe 3: Fertiggaragen;
Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;
Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Es wird der Mittelwert von Standardstufe 4 und 5 sachverständig geschätzt angesetzt. Dies ist ein gerundeter Wert von 633 €/qm. Diese Baukosten basieren auf dem Jahr 2010 und müssen somit zum Wertermittlungstichtag angepasst werden. Dies geschieht über den Baukostenindex, 2015 = 100 %.

Garage inkl. Freisitz: 633 €/qm = Feb/2010 = 89,30% Baukostenindex
1.158 €/qm = Feb/2024 = 163,30% Baukostenindex

Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:

Gem. ImmoWertV wird die Gesamtnutzungsdauer mit 60 Jahren angesetzt.

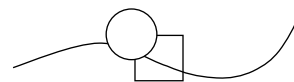
Garage inkl. Freisitz = tatsächliches Baujahr 1981

Gebäudealter	43 Jahre (2024 – 1981)
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	17 Jahre (60 – 43)

lineare Wertminderung:

Die lineare Wertminderung wird errechnet basierend auf folgender Formel:

Wertminderung = Gebäudealter / Gebäudelebensdauer * 100%
Wertminderung = 43 Jahre / 60 Jahre * 100% Garage
Wertminderung = - 71,66 %



Gebäudewert Außenanlagen / Sonstige Anlagen:

• Freifläche vom Gebäudewert pauschaliert	=	4 %
• Ver- und Entsorgungsanschlüsse pauschaliert	=	2.000 €

	Summe =	2.000 €

Sachwertermittlung:

Garage+Freisitz	BGF in qm:	47	1.158 €	54.426 €
Baukosten:				54.426 €
Wertermittlungsstichtag		2024		
Gebäudealter in Jahren		43		
lineare Wertminderung		-71,66%		-39.002 €
Gebäudewert Wohnhaus:				15.424 €
Zeitwert sonstige Anlagen:				
Außenanlagen		4%		617 €
Sonstige Anlagen				2.000 €
Summe Zeitwert sonstiger Anlagen:				2.617 €
vorläufiger Gebäudesachwert GSW Garage+Freisitz:				18.041 €

Gemessen in timonline teilen sich die ca. 47 qm Grundfläche der Garage inkl. Freisitz auf in ca. 31 qm aufstehend auf dem Flurstück 291 und ca. 16 qm aufstehend auf dem Flurstück 311. Die Aufteilung des vorläufigen Gebäudesachwertes GSW erfolgt demnach wie folgt:

Flurstück 311 = Garage inkl. Freisitz = ca. 16 qm = GSW	6.142 €
Flurstück 291 = Garage inkl. Freisitz = ca. 31 qm = GSW	11.899 €

Garage inkl. Freisitz = ca. 47 qm = GSW	18.041 €

Flurstück 311 = Sachwert

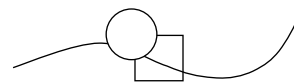
Der Sachwert für das Flurstück 311 errechnet sich wie folgt:

GSW = Wohnhaus	=	92.365 €
GSW = Anbau	=	20.244 €
GSW = Garage inkl. Freisitz anteilig	=	6.142 €

GSW = gesamt Flurstück 311	=	118.751 €
BW = Bodenwert Flurstück 311	=	367.140 €

SW = Sachwert Zwischenwert	=	485.891 €

Der Verkehrswert kann nicht allein vom Sachwert abgeleitet werden, sondern das Marktverhalten muss entsprechend mittels Sachwertfaktoren berücks-



sichtigt werden. Auf Grund der gem. Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis-Neuss zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren wird für den Sachwert-Zwischenwert von 485.891 € der Sachwertfaktor unter Berücksichtigung des Zustandes von Wohnhaus, Anbau und anteiliger Garage inkl. Freisitz sachverständig gerundet mit 1,10 (anstatt 1,21) angesetzt. Daraus folgt für das Flurstück 311 ein Sachwert von:

$$485.891 \text{ €} * 1,10 = \underline{\underline{534.480 \text{ €}}}$$

Flurstück 291 = Sachwert

Der Sachwert für das Flurstück 291 errechnet sich wie folgt:

GSW = Garage inkl. Freisitz anteilig =	11.899 €
BW = Bodenwert Flurstück 291	= 32.480 €

SW = Sachwert Zwischenwert	= 44.379 €

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 von 44.379 € der Sachwertfaktor unter Berücksichtigung des Zustandes von Garage inkl. Freisitz sachverständig mit 0,95 angesetzt. Daraus folgt für das Flurstück 291 ein Sachwert von:

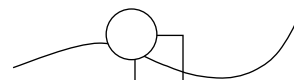
$$44.379 \text{ €} * 0,95 = \underline{\underline{42.160 \text{ €}}}$$

2. SONSTIGES

Es sind für die beiden Flurstücke 311 und 291 weitere wertrelevante Punkte zu berücksichtigen:

Flurstück 311:

Es konnte für die Gauben straßen- und gartenseitig im Dachgeschoss des Wohnhauses, für den Anbau keine Baugenehmigung recherchiert werden. Da jeder Kaufinteressent diesen Mangel bei seiner Kaufpreisfindung berücksichtigen wird, setzt der Gutachter hierfür eine sachverständig geschätzte Wertminderung in Höhe von – **20.000 €** an.



Ebenso ist zu berücksichtigen das eine Absturzsicherung an der garten-
seitigen Gaube, Fensteraustritt auf das Flachdach des Anbaus anzubringen
ist. Der Gutachter setzt hierfür eine sachverständig geschätzte Wert-
minderung in Höhe von – **3.000 €** an

Bei dem Gebäude Garage inkl. Freisitz werden für den Flächenunterschied,
gemessen in timonline (ca. 47 qm Bruttogrundfläche) und gem. Baugenehmigung
(ca. 39 qm Bruttogrundfläche), sowie für die nicht entsprechend der
Baugenehmigung vorhandene Ausführung (zus. Bad, Tor von innen zugemacht
etc.) eine Wertminderung von sachverständig geschätzt – 8.000 € angesetzt.
Dieser Betrag muss entsprechend für das Flurstück 311 und 291 aufgeteilt
werden:

Flurstück 311 = Garage inkl. Freisitz = ca. 16 qm = – **2.723 €**

Flurstück 291 = Garage inkl. Freisitz = ca. 31 qm = – **5.277 €**

Garage inkl. Freisitz = ca. 47 qm = – 8.000 €

Es sind für das **Flurstück 311** insgesamt – **25.723 €** als Wertminderung für
den Punkt Sonstiges anzusetzen.

Flurstück 291:

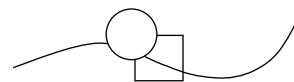
Für das Flurstück 291 werden gem. voriger Darstellung für den Punkt
Sonstiges – 5.277 € (betrifft Garage inkl. Freisitz) als Wertminderung in
Ansatz gebracht.

V. ZUSAMMENSTELLUNG

Nachfolgende Werte werden auf glatte Euro Beträge gerundet:

Flurstück 311:	Bodenwert	=	367.140 €
	Sachwert	=	534.480 €
	Sonstiges	= -	25.723 €

Flurstück 291:	Bodenwert	=	32.480 €
	Sachwert	=	42.160 €
	Sonstiges	= -	5.277 €



VI. VERKEHRSWERT

Die nachfolgenden Verkehrswerte halte ich jeweils 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 **40667 Meerbusch, Neustraße 11**

aufstehend mit einem halbfreistehenden Wohnhaus (DHH rechts)

Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Büberich, Blatt 1620, **Lfd. Nr. 1**
Kataster: Gemarkung Büberich, Flur 32, Flurstück 311
Größe 633 qm

Sachwert = 534.480 €

Sonstiges = - 25.723 €

Summe = 508.757 €

Verkehrswert = 509.000 €

und für **das Grundstück**
in **40667 Meerbusch, Neustraße 11**

Grundbuch: Amtsgericht Neuss
Grundbuch Büberich, Blatt 503, **Lfd. Nr. 1**
Kataster: Gemarkung Büberich, Flur 32, Flurstück 291
Größe 116 qm

Sachwert = 42.160 €

Sonstiges = - 5.277 €

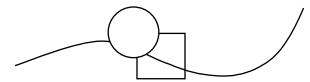
Summe = 36.883 €

Verkehrswert = 37.000 €

Verkehrswert = 546.000 € 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 05.06.2024

(Jens Rökendt)