

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das
mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus bebaute Grundstück in
41466 Neuss-Weckhoven, Kurt-Huber-Straße 5a

Az. des Amtsgerichts Neuss: 032 K 039/23

Grundbuch: Neuss; Blatt: 15843
Gemarkung: Neuss
Flur: 31
Flurstücke: 698, 672
Wertermittlungsstichtag: 22.05.2024



Zweigeschossiges Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Unterkellerung, Garten und separater Garage. Baujahr 1978, Wohnfläche ca. 152 m², Grundstücksgröße insgesamt ca. 285 m².

Verkehrswert:

340 000,00 €

Dieses Gutachten enthält 28 Seiten und 25 Anlagen.

Das Gutachten wurde in fünf Ausführungen erstellt, eine davon für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Vorbemerkungen und allgemeine Angaben	3
Grundbuchdaten	3
Sonstige Angaben	3
2. Grundstücksbeschreibung	5
Tatsächliche Eigenschaften	5
Erschließungszustand	6
Rechtliche Gegebenheiten	8
3. Gebäudebeschreibung	10
Ausführung und Ausstattung	10
- Rohbau	10
- Ausbau	11
Zustand	13
Flächen- und Massenangaben	16
4. Verkehrswertermittlung	17
Definition des Verkehrswertes	17
Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	17
Bodenwertermittlung	18
- Bodenwert des Bewertungsobjektes	19
Ertragswertermittlung	20
- Ertragswertberechnung	22
Sachwertermittlung	24
- Einfamilienhaus	26
5. Verkehrswert	27
Anpassung an den Grundstücksmarkt	27

Anhang

- Literaturverzeichnis
- Übersichtskarte
- Stadtplan
- Flurkarte
- Grundrisse und Schnitt
- Berechnungen
- Fotos

1. Vorbemerkungen und allgemeine Angaben

Grundbuchdaten

Amtsgericht: Neuss
Grundbuch von: Neuss
Blatt: 15843
Gemarkung: Neuss

<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Größe</u>
31	672	18 m ²
31	698	267 m ²

Eigentümer: -----

- in Erbengemeinschaft -

Sonstige Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Neuss
Abteilung 32
Breite Straße 48
41460 Neuss

Auftrag vom: 05.03.2024

Inhalt des Auftrags: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Aktenzeichen des Amtsgerichts: 032 K 039/23

Hausverwaltung: Keine.

Wohnungsverwalter: Keine.

Mieter: Keine. Das Haus stand zum Zeitpunkt der Besichtigung leer.

- Wertermittlungs-
grundlagen:
- Baugesetzbuch
 - Immobilienwertermittlungsverordnung
 - Wertermittlungsrichtlinien
- Bewertungsunterlagen:
- Flurkarte vom 19.03.2024
 - Grundbuchauszug vom 05.03.2024
 - Baugenehmigung vom 06.10.1977
 - Befreiungsbescheid vom 05.10.1977
 - Teil-Rohbauabnahmeschein vom 28.04.1978
 - Schlussabnahmeschein vom 23.10.1978
 - Planzeichnungen aus dem Baujahr und unbek. Da-
tums
 - Baubeschreibung aus dem Baujahr
 - Berechnungen vom 13.12.1976
 - Auskunftsschreiben über Wohnungsbindung vom
25.03.2024
 - Baulastenauskunft vom 21.03.2024
 - Auskunft aus dem Altlastenkataster vom
26.03.2024
 - Bescheinigung über Erschließungs- und Kanal-
anschlussbeiträge vom 26.03.2024
 - Einsicht in die Bauakte am 04.04.2024
- Tag der Ortsbesichtigung: 22.05.2024
- Wertermittlungstichtag: 22.05.2024
- Teilnehmer am Ortstermin: -----

und der Unterzeichner.

2. Grundstücksbeschreibung

Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl,
wirtschaftliche Bedeutung,
überregionale Lage, Ver-
kehrslage, Entfernungen:

Das Objekt liegt in der Stadt Neuss mit rd. 156.000 Einwohnern. Neuss liegt am linken Niederrhein, grenzt direkt südwestlich an die Stadt Düsseldorf an und liegt im Ballungsraum Köln-Düsseldorf-Ruhrgebiet. Neuss ist Sitz zahlreicher Industrie-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen und verfügt über einen der größten Häfen der Region, der Drehscheibe im nationalen Binnenschiffverkehr ist. Wirtschaftszentrum ist u.a. das Büro- und Dienstleistungszentrum „Hammfeld“. Neuss gilt als großes Mittelzentrum in der Region. Neuss ist gut bis sehr gut an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen. Es bestehen Anschlüsse an die Autobahnen BAB 57, 52 und 46. Ein Hauptbahnhof als Knotenpunkt des Regional-Schienenverkehrs (u.a. S-Bahn) liegt am nordwestlichen Rand der Innenstadt. Der Hafen befindet sich direkt östlich an die Innenstadt anschließend. Der Flughafen Düsseldorf ist ca. 12 km entfernt. Nach Düsseldorf sind es ca. 7 km, nach Köln ca. 35 km, nach Mönchengladbach ca. 18 km, Krefeld ca. 17 km, Ruhrgebiet ab ca. 30 km und nach Venlo (NL) ca. 40 km.

Örtliche Lage:

Das Objekt befindet sich im südlichen Stadtteil Weckhoven und dort etwa im mittleren westlichen Ortsbereich. Es handelt sich um ein Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil im begrenzten Umfang vorhanden. Weitere Möglichkeiten befinden sich in den umliegenden Ortsteilen bzw. im Stadtzentrum. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 300 Metern Entfernung. Der nächste Anschluss an das Schienennetz ist in Neuss-Süd/Pomona (S-Bahn) in ca. 4,2 km zu erreichen und in Neuss-Holzheim (RB) in ca. 3,4 km. Der Hauptbahnhof ist ca. 7,0 km ent-

fernt. Die städtische Verwaltung und weitreichende Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Stadtzentrum ab ca. 5,0 km. Der nächste Autobahnanschluss ist ca. 2,7 km entfernt.

Umgebung, Umgebungs-
bebauung:

Die direkte Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Wohnhäusern mit Satteldächern in offener Bauweise als Reihenhäuser. Der Ortsteil Weckhoven ist ringsum von einigen landwirtschaftlichen Flächen eingeschlossen. Der Selikumer Park und die Golfanlage Hummelbachaue sind wenige Kilometer entfernt.

Topographische Grund-
stückslage:

Etwa ebene Grundstücksflächen.

Grundstücksform:

Beide Flurstücke sind etwa rechteckig.

Straßenfront/Breite:

Ca. 6,65 m - Wohnhaus,
ca. 3,00 m - Garage.

Mittlere Tiefe:

Ca. 40,00 m - Wohnhaus,
ca. 6,00 m - Garage.

Grundstücksgröße:

Insgesamt 285 m².

Erschließungszustand

Straßenart:

Es handelt sich um eine öffentliche, innerstädtische Straße. Der Garagenhof ist ebenfalls öffentliche Verkehrsfläche.

Straßenausbau:

Die Straße ist fertig ausgebaut mit Asphaltdecke, befestigten Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Entwässerung. Der Garagenhof ist mit Betonsteinpflaster befestigt und wird über Bodenabläufe entwässert.

Höhenlage zur Straße:

Das Grundstück liegt etwa höhengleich zur Straße. Das Erdgeschossniveau liegt rd. 50 cm über der straßenseitigen Grundstücksfläche.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im Straßenraum und sind an das Grundstück angeschlossen.

Gemäß Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit der Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (SüWVO Abw) sind Abwasserleitungen, die innerhalb von Wasserschutzgebieten vor dem 01.01.1965 (häusliches Abwasser) bzw. vor dem 01.01.1990 (gewerbliches Abwasser) errichtet wurden bis zum 31.12.2015 auf ihre Dichtheit zu prüfen. Alle anderen Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten sind bis zum 31.12.2020 zu prüfen.

Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einer Wasserschutzzone. Demnach ist eine befristete Prüfung nicht erforderlich.

Erschließungsbeiträge:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Neuss vom 26.03.2024 sind keine Beiträge für die Erschließung und den Kanalanschluss mehr zu entrichten.

Grenzverhältnisse,
Gemeinsamkeiten:

Es handelt sich um ein Reihenmittelhaus mit grenzständigen Seitenwänden. Die Garage ist ringsum bis an die Grundstücksgrenzen gebaut und seitlich an die Nachbargaragen angebaut. Sonstige nachbarliche Besonderheiten sind nicht bekannt.

Baugrund, Grundwasser,
Bodenkontamination (Altlasten):

Bodenuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden daher nicht durchgeführt.

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Kataster der Altablagerungen und Altstandorte vom 26.03.2024 ist das Grundstück dort nicht eingetragen.

Es werden normale Verhältnisse unterstellt.

Schädlinge/Asbest:

Es wurde nicht näher untersucht, ob sich im Gebäude pflanzliche oder tierische Schädlinge befinden oder asbesthaltige Baustoffe verarbeitet wurden. Augenscheinlich konnten keine Schädlinge oder Asbest festgestellt werden. Derartige Untersuchungen fallen in das Fachgebiet von Sondersachverständigen.

Ein Luftschacht im Kellergeschoss besteht aus Faserzement. Aufgrund des Alters kann dieser asbesthaltig sein. Bei Reparaturen oder Abbruch sind ggf. besondere Maßnahmen zu beachten.

Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende und wertneutrale Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 05.03.2024 ist in Abteilung II des Grundbuchs folgende gültige Eintragung vorhanden:
Lfd. Nr. 4: Betrifft beide Flurstücke. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neuss, 32 K 39/23). Eingetragen am 18.10.2023.

Eintragungen bezüglich Zwangsversteigerungsverfahren gelten nicht als wert-, sondern ggf. nur als preisbeeinflussend. Im vorliegenden Bewertungsfall bleibt die Eintragung somit ohne Berücksichtigung.

Rechte an Fremdgrundstücken:

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs keine weiteren Eintragungen vorhanden.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß Baulastenauskunft der Stadt Neuss vom 21.03.2024 bestehen keine Baulasten.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Nicht bekannt.

Die Angaben über Einträge im Grundbuch und Baulastenverzeichnis beruhen auf den vorgelegten Auszügen der zuständigen öffentlichen Stellen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren:

Hinweise hierüber sind im Grundbuch nicht vorhanden; das Nichtbestehen wird unterstellt.

- Denkmalschutz: Gemäß der im Internet veröffentlichten Denkmalliste ist das Grundstück dort nicht eingetragen.
- Wohnungsbindung: Lt. schriftlicher Auskunft vom 25.03.2024 unterliegt das Objekt nicht den Bindungen des Wohnungsbindungsgesetzes.
- Baurecht: Es besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 120/5 vom 30.12.1969 mit folgenden Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet WA, bis zu dreigeschossige offene Bauweise, GRZ von 0,3, GFZ von 0,9. Es ist ein Baufenster in Grundstücksbreite vorgegeben. Die Tiefe ist im Bebauungsplan nicht ablesbar. In den textlichen Festsetzungen werden bestimmte Bedingungen bei der Baugestaltung und den Außenanlagen vorgegeben.
In der Bauakte bei der Stadtverwaltung Neuss wurde die Baugenehmigung Nr. 1294/77 vom 06.10.1977, der Teil-Rohbauabnahmeschein (Wohnhaus) vom 28.04.1978 und der Schlussabnahmeschein vom 23.10.1978 eingesehen.
Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude ordnungsgemäß nach Erteilung der Baugenehmigung errichtet wurde und die derzeitige Nutzung der baurechtlichen Legalität entspricht.
Der Unterzeichner hat nicht geprüft, ob bei dem Gebäude die zum Baujahr gültigen DIN-Vorschriften und die Bestimmungen der damals gültigen Wärmeschutzverordnung eingehalten wurden.

3. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes: Es handelt sich um ein zweigeschossiges Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Unterkellerung als Einfamilienhaus. Ein Garten ist vorhanden; ebenso eine Garage auf einem separaten Grundstück.

Baujahr/Restnutzungsdauer: 1978. Bei einer gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren wird aufgrund des Zustandes und der Ausstattung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren geschätzt.

Ausführung und Ausstattung

ROHBAU

Konstruktionsart: Massive Mauerwerk-Stahlbeton-Konstruktion.

Fundamente: Vermutlich Streifenfundamente aus Beton.

Kellerwände: Massives Mauerwerk.

Umfassungswände: Massives Mauerwerk.

Innenwände: Massives Mauerwerk und Leichtbaukonstruktionen.

Geschossdecken: Stahlbeton.

Dachkonstruktion: Holz.

Dachform: Satteldach.

Dachdeckung: Betondachpfannen mit einer Kunststoff-Unterspannbahn.

Fassaden: Verblendmauerwerk.

Treppen: Kelleraußentreppe: massive Treppe aus Beton mit Estrichbelag, massive Treppenwangen aus Klinkersteinen, Stahlgeländer als Absturzsicherung;

Geschosstreppen: massive Treppe mit Kunststeinplattenbelag, Stahlharfengeländer und Wandhandlauf.

Zum Spitzboden führt eine mobile Aluminiumleiter.

AUSBAU

- Fußböden:** Kunststeinplatten, Holzparkett in Kleinmosaik, Bodenfliesen, Bodenfliesen in Ornamentformaten, Kunststoffplatten, Teppichboden.
- Wandflächen:** Strukturtapeten, Raufaser mit Anstrich, Putz mit Anstrich. In der Küche ist ein Fliesenspiegel im Ornamentformat vorhanden. Im Kellergeschoss überwiegend Mauerwerk mit Anstrich und teilweise Holzpaneelverkleidung.
- Sanitärräume:**
WC-EG: Bodenfliesen in Kleinmosaik, ca. 1,60 m hoch Wandfliesen, darüber Putz mit Anstrich.
Bad-OG: Bodenfliesen im Ornamentformat, ca. 2,00 m hoch Wandfliesen, darüber Putz mit Anstrich.
Bad-DG: Bodenfliesen, raumhoch Wandfliesen, die Deckenschräge ist mit Paneele verkleidet.
- Deckenflächen:** Überwiegend Putz mit Anstrich; teilweise abgehängt für Einbaustrahler. Im Dachgeschoss sind die Deckenschrägen mit Holzpaneel verkleidet.
Im Kellergeschoss sind die Decken überwiegend aus Beton mit Anstrich und teilweise mit Holzpaneel verkleidet.
- Fenster:** Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden, die vereinzelt mit elektrischen Gurtwicklern oder Motor ausgestattet sind.
Im Dachgeschoss befinden sich Dachflächenfenster aus Holzrahmen mit Anstrich.
Im Kellergeschoss sind überwiegend Stahlrahmenfenster mit Mausegitter und Einfachscheiben vorhanden.
- Türen:** Holz, Sapeli-Mahagoni, teilweise mit Glasausschnitten, mit gleichen Zargen. Zum Heizungsraum im Kellergeschoss führt eine Stahltür mit Anstrich.

	<p>Haustür: Aluminiumrahmen, natur eloxiert mit Struktur-Isolierglasscheibe und einem außenliegenden Guss-Zierelement.</p> <p>Zur Kelleraußentreppe führt eine Außentür aus Stahl.</p>
Elektroinstallation:	<p>Noch normal und noch zweckentsprechend ausreichend mit baujahrsüblicher Absicherung.</p>
Sanitäre Installation:	<p>WC-EG: Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Waschbecken mit Kaltwasseranschluss.</p> <p>Bad-OG: Waschbecken, Einbauwanne, Einbaudusche mit hoher Duschtasse und Aluminiumrahmen-Duschwand, Ein- und Zweihebelmischarmaturen, Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Stand-Bidet, Bodenablauf.</p> <p>Bad-DG: Waschbecken, hohe Duschtasse, Einhebelmischarmaturen, Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten.</p>
Heizung:	<p>Gasbefeuerter Zentralheizung (Baujahr 1998) mit Wärmeverteilung überwiegend über Stahlrippenheizkörper mit TH-Ventilen und vereinzelt über Flachheizkörper mit manuellen Stellventilen.</p> <p>Gemäß vorliegender Messbescheinigung des Schornsteinfegers vom 15.05.2023 beträgt der Abgasverlust rd. 6 % und liegt somit unterhalb des Grenzwertes (11 %).</p> <p>Die Heizungsanlage ist fast 30 Jahre alt und muss durch neue Eigentümer bald ersetzt werden. Bei einem Ersatz sind bestimmte gesetzliche und technische Bedingungen einzuhalten.</p>
Warmwasserversorgung:	<p>Dezentrale elektrische Einzelgeräte als Durchlauferhitzer.</p>
Besondere Bauteile:	<p>Dreistufiges Eingangspodest mit Kunststeinplatten.</p> <p>Massive Kelleraußentreppe mit Stahlgeländer.</p> <p>Loggia im Obergeschoss mit Bodenfliesen und einem Stahlrahmengeländer mit Kunststoffbeplankung.</p>

- Garage: Stahlbeton-Fertigarage als Reihenmittelgarage. Vorgefertigte Tafelbauweise. Dachdeckung aus Bitumenbahnen, Fassaden aus Waschbeton. Stahlschwinger, Stromanschluss und Licht.
- Außenanlagen: Ver- und Entsorgungsanschlüsse. Vorgarten mit einem Zuweg aus Betonsteinpflaster mit kleinen Rundbeeten. Beetfläche mit Kleinpflanzungen. Rückseitig des Wohnhauses ist eine große Terrasse vorhanden mit Kunststeinplattenbefestigung. Der Garten ist zum Zeitpunkt der Besichtigung etwas verwildert mit diversen Sträuchern und Büschen. Die vorhandenen seitlichen Einfriedungszäune gehören laut Aussage der Eigentümer den jeweiligen Nachbarn. An der Grundstücksrückseite steht ein Einfriedungszäun aus Holz.

Zustand

- Bau- und Unterhaltungszustand: Das Objekt steht seit einiger Zeit leer. Die Ausstattung stammt überwiegend aus dem Baujahr und ist altersbedingt überwiegend entsprechend abgenutzt mit diversen kleineren Unterhaltungsdefiziten. Eine umfassende Renovierung und Modernisierung ist notwendig.
- Grundrissgestaltung: Normal und zweckmäßig. Das Dachgeschoss ist wohnlich ausgebaut und mit der Erschließung über das normale Treppenhaus voll nutzbar.
- Belichtung und Besonnung: Normal und ausreichend. Der Garten mit Terrasse und angrenzendem Wohnbereich sowie die Loggia im Obergeschoss sind etwa nach Südwesten ausgerichtet.
- Bauschäden und Baumängel: Zur Ortsbesichtigung wurden augenscheinlich folgende Schäden erkannt:
Im Bad OG sind einige ausgebrochene Bohrlöcher in der Decke vorhanden.

Im Bereich der Loggia (OG) ist der Fassadenklinker an einer Gebäudeecke rissig. Der Außenrand des Loggiabodens ist ebenfalls rissig bzw. aufgebrochen.

Die Dachflächenfenster im Dachgeschoss sind an den unteren Rändern durch Feuchtigkeit angegriffen. Die Decke im Dachgeschoss ist an zwei Stellen durch Feuchtigkeit schadhaft.

Im Spitzboden ist erkennbar, dass die Kunststoff-Unterspannbahn stark verwittert und zerrissen ist.

In der Laibung der Kelleraußentür sowie an einer benachbarten Gebäudeecke ist kapillare Feuchtigkeit mit Ausblühungen und Putzablösungen vorhanden.

Einige Rolladengurtwickler und/oder Rolladengurte sind defekt bzw. gerissen.

Die Dachpfannen sind stark vermoost und die Kaminverkleidung ist teilweise schadhaft.

Die Fugen der Terrassenplatten sind stark vermoost. Das Stahlgeländer der Kelleraußentreppe ist stark verwittert und anstrichbedürftig. Die Verklinkerung der Treppenwangen weist Ausblühungen auf und die Treppenstufen sind stark vermoost.

Der Garten ist insgesamt durch mangelnde Pflege etwas verwildert.

Der Anstrich des Garagentors ist stark verwittert. Das Tor ist anstrichbedürftig. Die Innenflächen der Garage (Wände und Decke) weisen großflächig Stockflecken auf. Die untere Stahlkante des Tors ist stark verrostet.

Aufgrund des insgesamt renovierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustands des Objektes werden für die o.g. Mängel und Schäden keine Beseitigungskosten für die Einzelmaßnahmen in Ansatz gebracht. Der Zustand wird im Ansatz der allgemeinen Restnutzungsdauer und Marktanpassung in einem ausreichenden Maße wertmindernd berücksichtigt.

Energieausweis:

Ein Energieausweis lag nicht vor. Eine energetische Beurteilung kann nicht erfolgen.

Besondere Modernisierungen oder Verbesserungen im energetischen Bereich sind nicht erkennbar. Es wird ein energetischer Mindeststandard gemäß der Anforderungen des Baujahrs vorausgesetzt.

Allgemeinbeurteilung:

Es handelt sich um ein durchschnittlich großes Reihenmittelhaus auf einem objekttypisch großen Grundstück in einer zentralen Vorortlage. Durch den Ausbau des Dachgeschoss wurde zusätzliche Wohnfläche geschaffen. Das Objekt befindet sich fast ausschließlich im originalen Zustand des Baujahrs mit entsprechenden altersbedingten Abnutzungen. Modernisierung haben praktisch nicht stattgefunden. Diverse Kleinschäden und -mängel haben sich angestaut. Die objekteigene Garage befindet sich auf einem separaten Grundstück mit rd. 100 m Laufentfernung (von Haustür bis Garage).

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzung des Objektes sind umfangreiche Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten notwendig, v.a. im energetischen Bereich (z.B. Heizung, Wärmedämmung, Fenster). Dies ist mit hohen Investitionen verbunden mit entsprechenden Kostenrisiken.

Derartige Objekte erfahren am Markt derzeit überdurchschnittliche Abschläge in den Kalkulationen potentieller Käufer.

Flächen- und Massenangaben

Berechnungsgrundlagen: Es lagen die Berechnungen der bebauten Fläche sowie der GRZ/GFZ. Die weiteren Angaben wurden selbst anhand der vorliegenden Unterlagen ermittelt (siehe Anhang). Teilweise erfolgte die Bemaßung überschlägig nach Schätzung (z.B. im Dachgeschoß). Für die vorliegende Bewertung sind die Ergebnisse ausreichend genau.

Bebaute Fläche: rd. 75,0 m² - Wohnhaus
rd. 18,0 m² - Garage

Geschossfläche: rd. 150,0 m² - Wohnhaus

Brutto-Grundfläche (BGF): rd. 299,0 m² - Wohnhaus
rd. 18,0 m² - Garage

Vorhandene Wohnflächen:	EG	ca. 60,6 m ²
	OG	ca. 53,2 m ²
	DG	<u>ca. 38,3 m²</u>
	Gesamt	ca. 152,1 m ²

Im Kellergeschoss befinden sich weitere rd. 56,0 m² Nutzfläche.

Geschossflächen-
zahl (GFZ): rd. 0,56

Grundflächenzahl (GRZ): rd. 0,28

4. Verkehrswertermittlung

für das mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus bebaute Grundstück in 41466 Neuss-Weckhoven, Kurt-Huber-Straße 5a

Gemarkung Neuss

Flur	Flurstück	Größe
31	672	18 m ²
31	698	267 m ²
Grundstücksgröße insgesamt		285 m ²

zum Wertermittlungstichtag: 22.05.2024

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Bauteile und Betriebseinrichtungen) und Wert der Außenanlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Zudem sind ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Bodenwertermittlung

Die gesetzliche Grundlage der Bodenwertermittlung ist die Immobilienwertermittlungsverordnung mit den §§ 40-45. Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (nach § 24-26 ImmoWertV) zu ermitteln.

Als Vergleichswerte gelten auch geeignete Bodenrichtwerte, die zur Bodenwertermittlung herangezogen werden können (§40 Abs.2 ImmoWertV). Bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse werden Kaufpreissammlungen geführt, in die u.a. auch Daten aus realen Grundstückskaufverträgen übernommen werden, die von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegt werden. Die Gutachterausschüsse ermitteln hieraus Bodenwerte und übertragen diese auf ein genau definiertes Richtwertgrundstück.

Die richtwertbezogenen Bodenwerte nennt man Bodenrichtwerte. Sie geben somit den durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken an, die zu Bodenrichtwertzonen (im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse) zusammengefasst werden, in der der Bodenrichtwert gilt. Sie sind bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks (Bewertungsgrundstück) von dem Richtwertgrundstück in wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert beträgt in der Richtwertzone, in der das Bewertungsobjekt liegt

zum Stichtag 01.01.2024 = 540,00 €/m²

Der Wert wurde aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei der Stadtverwaltung in Neuss entnommen.

Das Richtwertgrundstück weist im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
Grundstückstiefe	= ca. 35 m
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= I bis II
Zuschnitt	= rechteckig

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht für abweichende Grundstückstiefen durchschnittliche Anpassungskoeffizienten, die statistisch ermittelt wurden. Bei vorliegender Grundstückstiefe beträgt der durchschnittliche Anpassungsfaktor 0,96.

Besondere zu berücksichtigende Wertentwicklungen zwischen dem Stichtag des Richtwertes und dem Wertermittlungsstichtag sind nicht erkennbar. Eine diesbezügliche Anpassung wird somit nicht vorgenommen.

Das Garagengrundstück liegt rd. 100 m vom Wohnhaus entfernt. Liegen die Garagen direkt neben dem Wohnhaus wird die zugehörige Grundstücksfläche ebenso mit dem Baulandwert des Wohnhauses gehandelt. Liegen die Garagen jedoch abseits, werden je nach Erreichbarkeit und Entfernung Abschläge vorgenommen, die zwischen Null und ca. 50 Prozent liegen können. Im vorliegenden Fall halte ich einen Ansatz von rd. 70 Prozent des Bauland-Richtwertes für angemessen.

Unter Berücksichtigung des Vorgenannten wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland	267,00 m ²	*	520,00 €/m ²	=	138.840,00 €
- erschließungsbeitragsfreies Hinterland	18,00 m ²	*	380,00 €/m ²	=	<u>6.840,00 €</u>
Grundstücksgröße:	285,00 m²		Bodenwert:		<u>145.680,00 €</u>

Ertragswertermittlung

Die gesetzliche Grundlage des Ertragswertverfahrens ist die Immobilienwertermittlungsverordnung mit den §§ 27-34. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage der marktüblichen Erträge ermittelt. Der Bodenwert wird, wie auch im Sachwertverfahren, vorrangig im Vergleichswertverfahren oder über Bodenrichtwerte ermittelt. Die zum Ertragswert führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

ROHERTRAG

Die Netto-Kaltmiete wird allgemein auch als Rohertrag bezeichnet. Er beinhaltet alle marktüblich erzielbaren Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung eines Grundstückes erwirtschaftet werden können; dies sind insbesondere Mieten und Pachten. Zugrunde zu legen für den Rohertrag sind jedoch nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen Mieten (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV). Abweichungen werden separat in der Berechnung berücksichtigt.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die Bewirtschaftungskosten enthalten alle Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks bzw. Gebäudes regelmäßig erforderlich sind und nicht auf einzelne Mietparteien umgelegt werden können. Sie umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV).

REINERTRAG

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs.1 ImmoWertV).

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 Abs.2 ImmoWertV). Er wird regelmäßig aus realen Marktdaten (geeignete Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge) für gleichartige Grundstücke von den zuständigen Gutachterausschüssen abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Berechnung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag herrschenden örtlichen Marktverhältnisse.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Marktbericht (Datenbasis 2023) für vermietete Einfamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszins von 1,7 Prozent mit einer Bandbreite von 1,4 bis 2,3 Prozent.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten (nicht vermietet, Alter, Art, Ausstattung, Größe, Zustand u.ä.) sowie der allgemeinen Marktlage wird der in der folgenden Berechnung in Ansatz gebrachte Zinssatz als angemessen geschätzt.

RESTNUTZUNGSDAUER

Unter Restnutzungsdauer wird *die* Zahl der Jahre verstanden, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (§ 4 Abs.3 ImmoWertV). Sie ist abhängig vom Alter und Unterhaltungsgrad des Objektes sowie der gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer (Erhebungen in der Literatur sowie gutachterliche Erfahrungen) und wird in Jahren angesetzt. Die Ansätze sind der nachstehenden Berechnung zu entnehmen.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen z.B. in Frage (§8 Abs. 3 ImmoWertV): Die wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie erheblich abweichende Erträge gegenüber den marktüblich erzielbaren Erträgen.

Derartige Merkmale sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Bei den ggf. in der Berechnung aufgeführten Summen handelt es sich um Pauschalsummen und nicht um centgenaue Kalkulationen.

ERTRAGSWERTBERECHNUNG

* Nettokaltmiete (marktübliche Miete)

Das Objekt steht leer. Ein Mietvertrag besteht nicht. In Anlehnung an den Mietpiegel der Stadt Neuss wurde die in der folgenden Berechnung in Ansatz gebrachte Miete als marktüblich geschätzt.

Mieteinheit	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete		jährlich €
		monatlich €/m ²	€	
EFH	152,00	8,00	1.216,00	14.592,00
Garage	1,00	60,00	60,00	720,00
Gesamtfläche:		152,00 m ²		
jährliche Nettokaltmiete (Jahresrohertrag = JRoE) insgesamt				15.312,00 €
* Bewirtschaftungskosten				
- Betriebskosten (volle Umlage wird unterstellt)				
- Verwaltungskosten				
	(rd. 350,00 €/WE)		350,00 €	
	(rd. 45,00 €/Ga.)		45,00 €	
- Instandhaltungsaufwendungen				
	(rd. 13,80 €/m ² Wfl)		2.097,60 €	
	(rd. 105,00 €/Ga.)		105,00 €	
- Mietausfallwagnis				
	in v.H. der Nettokaltmiete = 2,00 %		306,24 €	
Bewirtschaftungskosten jährlich insg. (<u>-2.903,84 €</u>
* jährlicher Reinertrag				12.408,16 €
* Reinertrag des Bodens: Liegenschaftszinssatz * Bodenwert				
	2,25 %	*	145.680,00 €	<u>-3.277,80 €</u>
* Ertrag der baulichen Anlagen				
				9.130,36 €
* wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)				
				30
* Vervielfältiger einschl. Abschreibung				
	bei 30 Jahren Restnutzungsdauer			
	und 2,25 % Liegenschaftszinssatz			21,645
* Ertragswert der baulichen Anlagen				197.626,64 €

* Ertragswert der baulichen Anlagen	197.626,64 €
* Bodenwert	<u>145.680,00 €</u>
* Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	343.306,64 €
* Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände: - unterlassene Instandhaltungsaufwendungen insgesamt pauschal geschätzt	<u>ohne Ansatz</u>
Ertragswert insgesamt	343.306,64 €
ERTRAGSWERT, gerundet	<u><u>343.000,00 €</u></u>

Sachwertermittlung

Die gesetzliche Grundlage des Sachwertverfahrens ist die Immobilienwertermittlungsverordnung mit den §§ 35-39. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird auf der Grundlage von Herstellungswerten (§ 36) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38) ermittelt. Der Bodenwert wird, wie auch im Ertragswertverfahren, vorrangig im Vergleichswertverfahren oder über Bodenrichtwerte ermittelt. Der Sachwert der Außenanlagen ist nach durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung zu ermitteln.

HERSTELLUNGSKOSTEN

Zur Ermittlung der Herstellungskosten werden die durchschnittlichen Herstellungskosten je Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der jeweiligen Bezugseinheiten vervielfältigt. Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und eigenen Erfahrungen in der Regel auf der Basis der Preisverhältnisse des Jahres 2010 angesetzt. Sind Daten mit einem anderen Preisbasisjahr für die Bewertung sinnvoller, sind auch diese zu verwenden. Der Ansatz der Normalherstellungskosten orientiert sich somit an den Tabellen aus der Veröffentlichung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Literaturverzeichnis) oder anderen entsprechenden und anwendbaren Erhebungen.

BAUNESENKOSTEN

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten; so z.B. die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden in der Regel nach Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und eigenen Erfahrungen prozentual zu den Normalherstellungskosten hinzugerechnet oder sind bereits in den Normalherstellungskosten enthalten.

RESTNUTZUNGSDAUER

Unter Restnutzungsdauer wird *die* Zahl der Jahre verstanden, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (§ 4 Abs.3 ImmoWertV). Sie ist abhängig vom Alter und Unterhaltungsgrad des Objektes sowie der gewöhnlichen Gesamtnut-

zungsdauer (Erhebungen in der Literatur sowie gutachterliche Erfahrungen) und wird in Jahren angesetzt. Die Ansätze sind der nachstehenden Berechnung zu entnehmen.

ALTERSWERTMINDERUNG

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer zur ermittelten und wird prozentual zum Herstellungswert angesetzt. In der Regel ist von einer gleichmäßigen Wertminderung auszugehen.

Unter der Gesamtnutzungsdauer ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu verstehen.

WERTMINDERUNG WEGEN BAUMÄNGELN UND BAUSCHÄDEN

Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden ist in der Regel mit den zur Beseitigung erforderlichen Kosten zum Wertermittlungsstichtag anzusetzen. Für den Ansatz sind plausible Erfahrungssätze ausreichend.

Bei den ggf. in der Berechnung aufgeführten Summen handelt es sich um Pauschalsummen und nicht um centgenaue Kalkulationen.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen z.B. in Frage (§8 Abs. 3 ImmoWertV): Die wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie erheblich abweichende Erträge gegenüber den marktüblich erzielbaren Erträgen.

Derartige Merkmale sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Bei den ggf. in der Berechnung aufgeführten Summen handelt es sich um Pauschalsummen und nicht um centgenaue Kalkulationen.

EINFAMILIENHAUS

(differenzierte Sachwertermittlung)

* Brutto-Grundfläche	299,00 m ²	
* Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. Baunebenkosten)	690,00 €/m ²	
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (Basisjahr 2010 = 100)	166,3	
* Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag	1.147,47 €/m ²	
* Herstellungskosten des Gebäudes am Wert- ermittlungstichtag: Brutto-Grundfläche * Normalherstellungskosten	299,00 m ² * 1.147,47 €/m ² =	343.093,53 €
* Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer (gewöhnlich)	80 Jahre	
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt)	30 Jahre	
62,50 % des Herstellungswerts		-214.433,46 €
* Wertminderung wegen Baumängel und -schäden: insgesamt pauschal geschätzt rd.		ohne Ansatz
* Besondere Bauteile: - Eingangstreppe, Kelleraußentreppe insgesamt pauschal geschätzt rd.		<u>3.500,00 €</u>
Gebäudewert Einfamilienhaus		132.160,07 €
Gebäudewert Garage, pauschal geschätzter Zeitwert		2.500,00 €
Wert der Außenanlagen: * Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Terrassen- und Wegebefestigungen, Gartenanlagen und Pflanzungen insgesamt pauschal geschätzt rd.		<u>5.000,00 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		139.660,07 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks		<u>145.680,00 €</u>
Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt		285.340,07 €
SACHWERT, gerundet		<u><u>285.000,00 €</u></u>

5. Verkehrswert

Anpassung an den Grundstücksmarkt

Ein- und Zweifamilienhäuser werden nach Marktgepflogenheiten in der Regel nicht nach ihrem reinen Sachwert, sondern nach ihrem marktangepassten Wert gehandelt. Marktuntersuchungen in verschiedenen Regionen in der Bundesrepublik durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse haben ergeben, dass Marktanpassungszu- und -abschläge sowohl von der Höhe der vorläufigen Gebäudesachwerte, als auch vom jeweiligen Bodenwert abhängig sind.

Der zuständige Gutachterausschuss für die Stadt Neuss veröffentlicht in seinem jährlichen Grundstücksmarktbericht für Reihenmittelhäuser mit einem (mängelfreien) Sachwert von rd. 285.000,00 € einen statistisch ermittelten durchschnittlichen Marktanpassungsfaktor von ca. 1,32 unter Berücksichtigung verschiedener Einflussfaktoren (Wohnlage, Ausstattung, Bodenwertanteil, Gebäudeart. Datenbasis aus dem Jahr 2023). Die Ergebnisse unterliegen einer statistisch geschuldeten Bandbreite (ca. -30 bis +45 %).

Bei der Schätzung eines objektbezogenen Marktzu- oder -abschlags sind insbesondere die örtlichen und objektbezogenen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Im vorliegenden Bewertungsfall sind m.E. folgende besondere Einflüsse in der Einschätzung einer Marktanpassung zu berücksichtigen:

- Kurzfristiger bzw. sofortiger umfassender Renovierungs- und Modernisierungsbedarf (v.a. auch in energetischer Hinsicht) mit erheblichen Investitionen und Kostenrisiken.
- PKW-Garage auf separaten Grundstück in 100 m Laufentfernung.

Es ist nicht möglich, sämtliche o.g. Einflussfaktoren mit einzeln geschätzten Prozentsätzen zu beziffern. Vielmehr ist die Summe der Faktoren zu betrachten. Aus sachverständiger Sicht halte ich unter Berücksichtigung des Vorgenannten in der Summe und der eher zurückhaltenden Nachfrage einen Marktzuschlag auf den reinen Sachwert von rd. 20,0 Prozent für ausreichend und gerechtfertigt.

Sachwert des bebauten Grundstücks	rd. 285.000,00 €
Marktzuschlag rd. 20,0 %	<u>57.000,00 €</u>
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks	342.000,00 €
	rd. 342 000,00 €

Der marktangepasste Sachwert wurde mit rd. 342.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das Grundstück in 41466 Neuss-Weckhoven, Kurt-Huber-Straße 5a, Gemarkung Neuss, Flur 31, Flurstücke 672, 698 wird zum Wertermittlungstichtag 22.05.2024 mit

340 000,00 €

in Worten: Dreihundertvierzigtausend Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert entspricht rd. 2.237,00 €/m² Wohnfläche (inkl. Garage).

Das zu bewertende Objekt wurde von mir persönlich besichtigt und das vorliegende Gutachten höchstpersönlich erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstattet habe.

(Unterschrift und Stempel befinden
sich nur in der Originalausfertigung.)

Kaarst, den 25.09.2024

Dipl.-Ing. Rainer Neuendorf

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Gutachter haftet dem Auftraggeber für Fehler aus dem Gutachten nur bei grober Fahrlässigkeit und bei Vorsatz. Für einen bestimmten Zustand des Bodens, des Wassers und der Luft wird keine Haftung übernommen.

Es wurden nur Unterlagen verwendet, die entweder nicht lizenzpflichtig oder entsprechend des Verwendungszweckes lizenziert sind. Persönlichkeitsrechte wurden nach bestem Wissen und Gewissen nicht verletzt. Sollten trotz größter Sorgfalt doch Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes entstanden sein, übernehme ich die Haftung.

VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

Bayerlein

Praxishandbuch Sachverständigenrecht
C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München
2. Auflage 1996

Dröge

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum
Luchterhand-Verlag Neuwied 1997

Kleiber

WertR 06
Wertermittlungsrichtlinien 2006 - Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken
Bundesanzeiger Verlagsges.mbH, Köln
9. Auflage 2006

Kleiber, Simon, Weyers

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger Verlagsges.mbH, Köln
7. Auflage 2014

Leopoldsberger

Kontinuierliche Wertermittlung von Immobilien
Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln 1998

Pohnert, Fritz

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen
Luchterhand Verlag GmbH
5. Auflage 1997

Schmitz, Meisel u.a.

Baukosten 2020/21
Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung, Umnutzung, 24. Aufl. 2020
Ein- und Mehrfamilienhäuser, 22. Auflage 2020
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

Kleiber

ImmoWertV (2021)
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien
Reguvis Fachmedien GmbH
13. Auflage 2021

Kleiber

Marktwertermittlung nach ImmoWertV
Reguvis Fachmedien GmbH
9. Auflage 2022

Sprengnetter, Hans Otto

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen,
Band I, Ib: Amtliche Texte
Band II: Erforderliche Daten
Band III: Formulare / Schemata
Band IV - XII: Lehrbuch und Kommentar;
Sinzig (Loseblattsammlung)

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

BauO NRW 2018

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 vom 21. Juli 2018 in der ab 22 September 2021 gültigen Fassung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2033 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15. Juli 2022 (BGBl. I S. 1146)

Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

Erbbaurechtsgesetz in der im BGBl. III S. 403-6 veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)

WertR 06

Wertermittlungsrichtlinien i.d.F. vom 01.03.2006

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 12. Januar 2021 (BGBl. I 34)

Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im BGBl. III, S. 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2022 (BGBl. I S. 959)

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) zuletzt geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)

Betriebskostenverordnung (BetrKV)

Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858)

Übersichtskarte

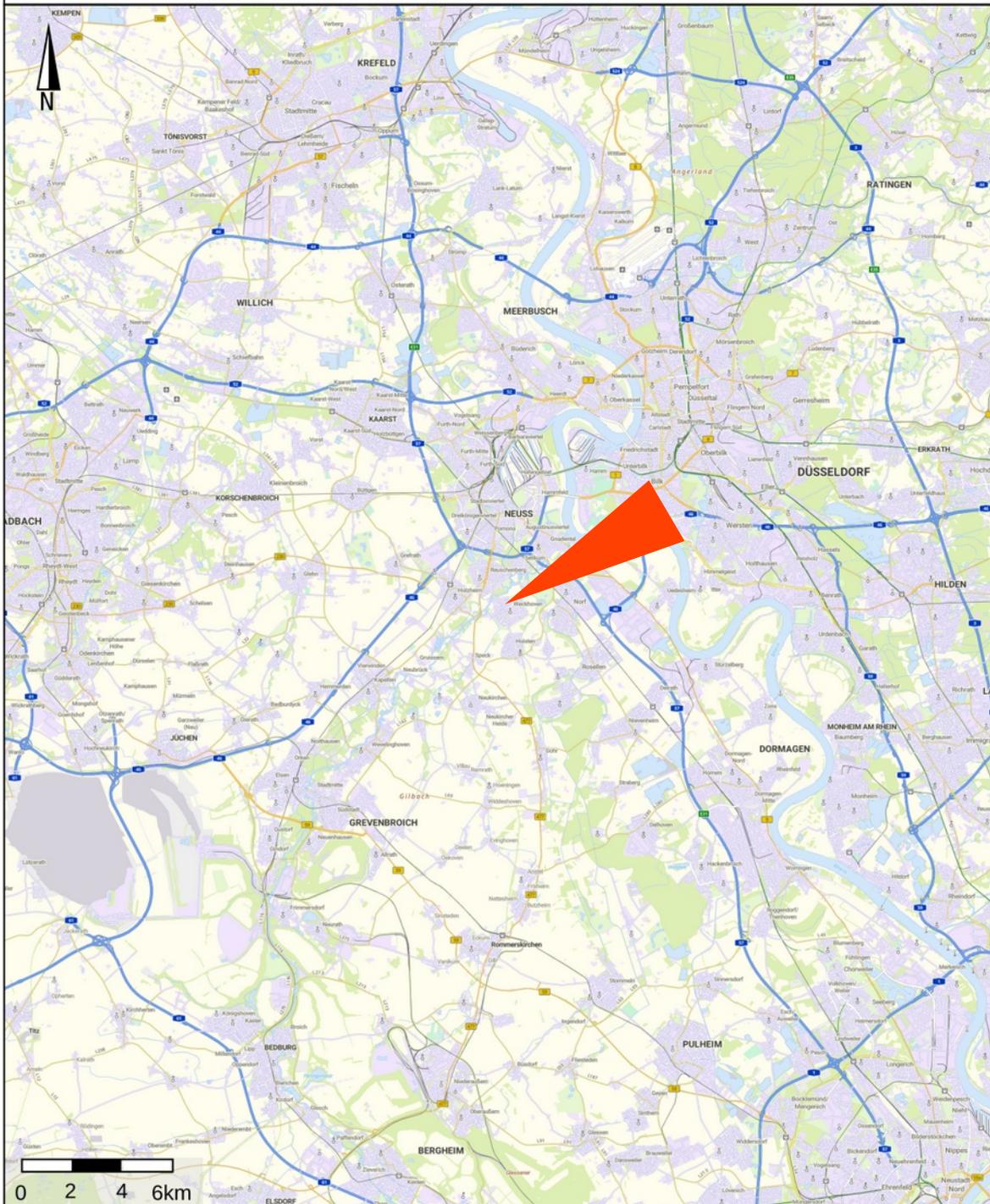
Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 19.03.2024 um 09:42 Uhr erstellt.



Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



Stadtkarte

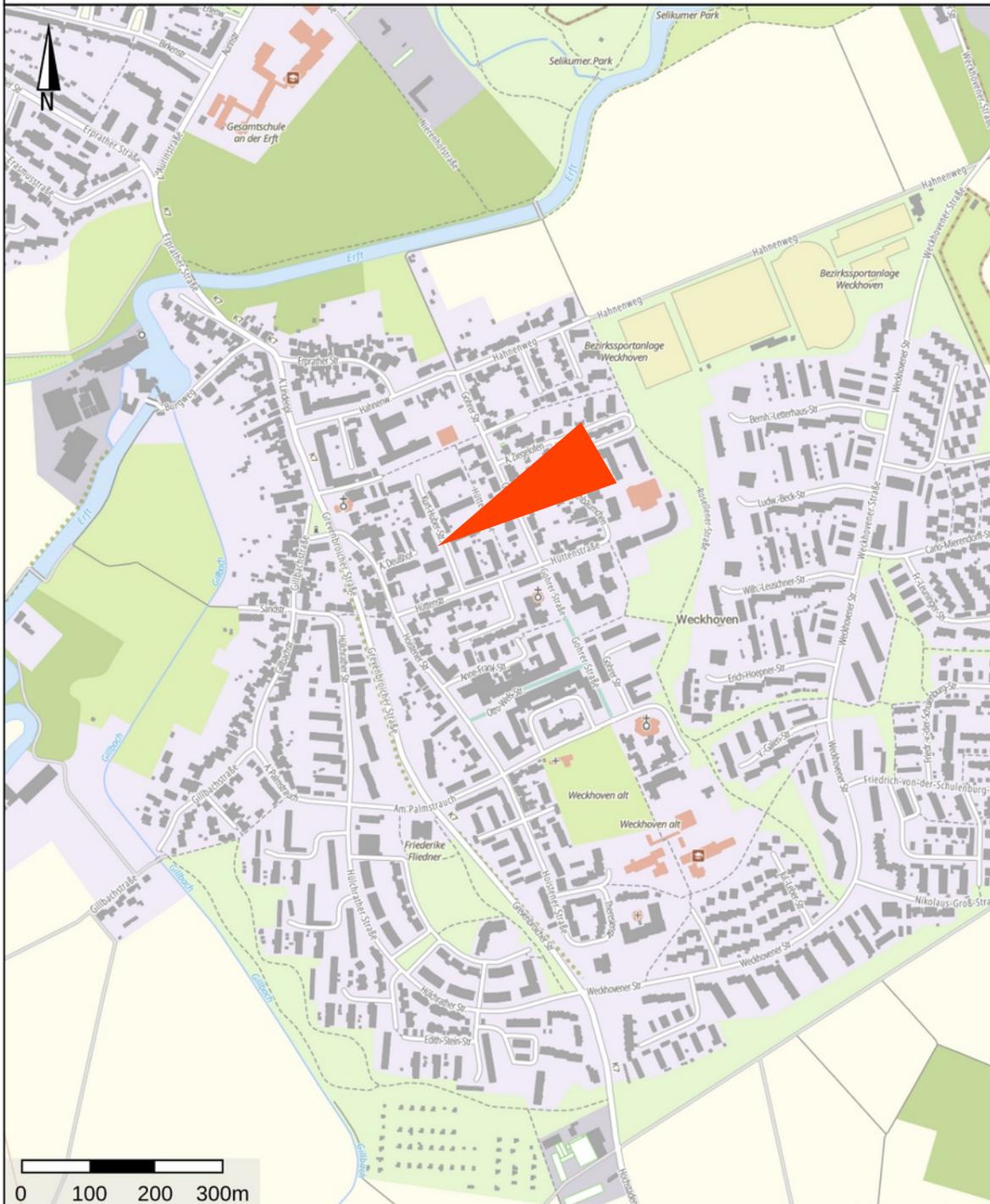
Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 19.03.2024 um 09:40 Uhr erstellt.

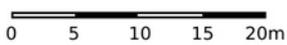
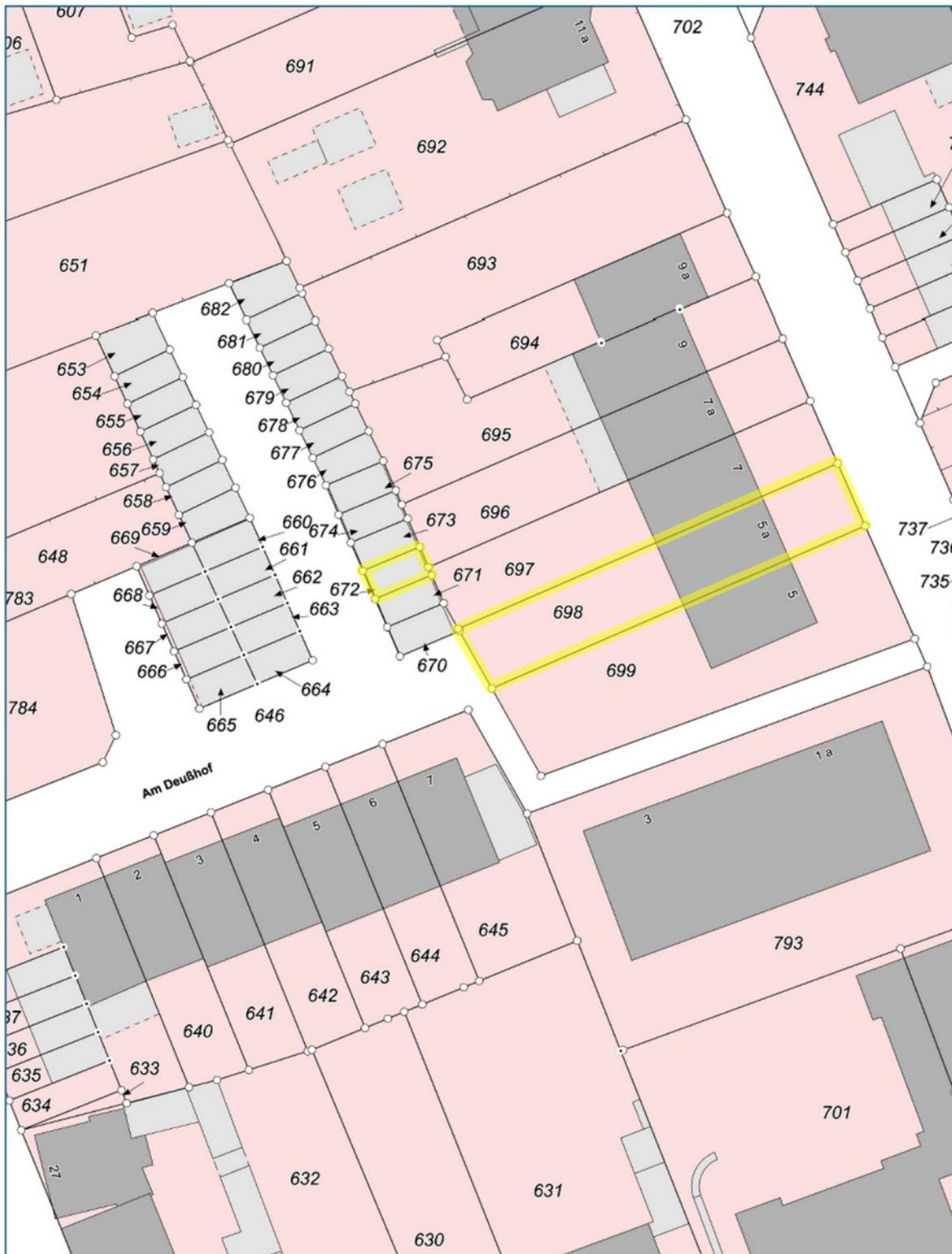


Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



Flurkarte

Geoportal rhein kreis neuss



Grundrisse sind in der Originalausfertigung enthalten.

Berechnungen

Wohnfläche

Erdgeschoss

WC	1,15 x 2,45	=	2,82 m ²	
Flur	1,34 x 2,45	=	3,28 m ²	
Küche	3,33 ⁵ x 3,90	=	13,01 m ²	
Essen	2,93 ⁵ x 2,18 ⁵			
	0,24 x 2,43 ⁵	=	7,00 m ²	
Wohnen	6,18 x 4,01	=	24,78 m ²	
Diele	0,52 ⁵ x 1,75			
	1,28 x 3,51			
	0,17 ⁵ x 2,56	=	<u>5,86 m²</u>	
			56,75 m ²	
	x 0,97	=	55,05 m ²	
Terrasse	4,81 ⁵ x 4,63 x 0,25	=	<u>5,57 m²</u>	
Gesamt EG			60,62 m ²	rd. 60,6 m ²

Obergeschoss

Bad	2,67 x 2,51 ⁵	=	6,72 m ²	
Kind 1	3,46 ⁵ x 4,33 ⁵	=	15,02 m ²	
Eltern	3,46 ⁵ x 4,60	=	15,94 m ²	
Kind 2	2,73 x 4,07 ⁵	=	11,12 m ²	
Flur	1,28 x 3,51			
	0,17 ⁵ x 2,35	=	<u>4,90 m²</u>	
			53,70 m ²	
	x 0,97	=	52,09 m ²	
Loggia	3,05 ⁵ x 1,40 x 0,25	=	<u>1,07 m²</u>	
Gesamt OG			53,16 m ²	rd. 53,2 m ²

Dachgeschoss

Raum 1	6,31 x 4,13 ⁵			
	0,53 x 3,99 ⁵			
	./.. 6,31 x 0,75			
	./.. 6,31 x 1,55 x 0,5	=	18,59 m ²	
Raum 2	5,45 ⁵ x 3,99 ⁵			
	./.. 3,50 x 0,20			
	./.. 0,55 x 0,50			
	./.. 3,79 ⁵ x 0,75			
	./.. 3,79 ⁵ x 1,55 x 0,5	=	15,03 m ²	

Bad	2,40 x 3,80 ./ 1,25 x 1,00 ./ 2,40 x 0,75 ./ 2,40 x 1,55 x 0,5	=	4,21 m ²	
Flur	0,81 x 2,10	=	<u>1,70 m²</u>	
			39,53 m ²	
Gesamt DG	x 0,97	=	38,34 m ²	<u>rd. 38,3 m²</u>
Gesamtfläche				rd. 152,1 m²

Nutzfläche

Kellergeschoss

Anschlussraum	2,60 ⁵ x 2,45	=	6,38 m ²	
Waschküche	3,33 ⁵ x 3,90	=	13,01 m ²	
Vorrat	2,60 ⁵ x 4,01	=	10,45 m ²	
Hobby	3,33 ⁵ x 2,18 ⁵ 0,24 x 2,26 3,33 ⁵ x 4,01	=	21,20 m ²	
Diele	3,51 x 1,28 0,17 ⁵ x 2,50	=	<u>4,93 m²</u>	
Gesamt KG			55,97 m ²	rd. 56,0 m ²
Garage	2,82 ⁵ x 5,40	=	15,26 m ²	rd. 15,0 m ²

Brutto-Grundfläche (BGF)

KG	6,66 x 11,18	=	74,46 m ²	
EG	6,66 x 11,25	=	74,93 m ²	
OG	6,66 x 11,25	=	74,93 m ²	
DG	6,66 x 11,25	=	<u>74,93 m²</u>	
Gesamt			299,25 m ²	rd. 299,0 m²
Garage	3,00 x 6,00	=	18,00 m ²	rd. 18,0 m ²

Bebaute Fläche

EG	6,66 x 11,25	=	74,93 m ²	rd. 75,0 m²
----	--------------	---	----------------------	-------------------------------

Geschossfläche

EG	6,66 x 11,25	=	74,93 m ²	
OG	6,66 x 11,25	=	<u>74,93 m²</u>	
Gesamt			149,86 m ²	rd. 150,0 m²

Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossfläche / Grundstücksfläche		=	
150,0 m ² / 267 m ²			rd. 0,56

Grundflächenzahl (GRZ)

Bebaute Fläche / Grundstücksfläche		=	
75,0 m ² / 267 m ²			rd. 0,28

Fotos sind in der Originalausfertigung enthalten.