

INTERNETVERSION

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

Aktenzeichen des Amtsgericht 030 K 031/24

Gutachten G-12-25 bestehend aus 27 Seiten zzgl. 10 Anlagen

1 Ausfertigung digital Gericht Vollversion
1 Ausfertigung digital Gericht Internetversion
2 Ausfertigungen Papier Gericht Vollversion
1 Ausfertigung digital Gutachter Vollversion

zur **Verkehrswertermittlung** gem. § 194 BauGB
zum **Wertermittlungstichtag 25.08.2025**

für **389 / 10.000 Miteigentumsanteil**

an dem **bebauten Grundstück**
in **41462 Neuss – Vogelsang, Daimlerstraße 28, 30**

aufstehend mit zwei gereihten Mehrfamilienhäusern, Haus Nr. 28,30

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Haus Daimlerstraße 30 im 3. Obergeschoss rechts nebst Kellerraum Nr. 410 des Aufteilungsplanes**

Grundbuch: Neuss, Blatt: -19016- **Lfd. Nr.: 1**
Kataster: Gem. Neuss, Flur 62, Flurstück 1644, Größe 3.297 qm

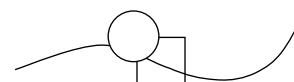


WE Nr. 410

Westansicht

Verkehrswert = 114.000 €

Achtung: Es konnte für die Erstellung dieses Gutachtens ausschließlich eine Außenbesichtigung des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude durchgeführt werden. Eine Innenbesichtigung der Gebäude und der Wohnung Nr. 410 war NICHT möglich. Die fehlende Innenbesichtigung wird bei der Verkehrswertermittlung mit einem Sicherheitsabschlag von - 35 % berücksichtigt.



INHALTSVERZEICHNIS:

VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

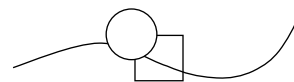
I.	Rechtliche Grundlagen / Literatur	Seite 03
II.	Objektspezifische Grundlagen	Seite 04
III.	Bewertungstechnische Grundlagen inkl. Hinweisen ...	Seite 06

1.) ALLGEMEINE ANGABEN

I.	Auftraggeber.....	Seite 08
II.	Aufgabenstellung	Seite 08
III.	Grundbuchausweisung und Nutzungsart.....	Seite 09
IV.	Ortstermin	Seite 10
V.	Beschreibung Grundstück	Seite 10
VI.	Beschreibung Gebäude	Seite 18

2.) BEWERTUNG

I.	Bodenwert	Seite 21
II.	Bewertung der baulichen Anlagen	Seite 23
	Verfahrenswahl	Seite 23
	Ertragswertverfahren	Seite 23
III.	Zusammenstellung	Seite 26
IV.	Verkehrswert	Seite 26

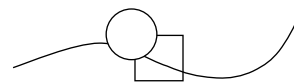


VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

I. Rechtliche Grundlagen / Literatur:

Angegebene Gesetzestexte und Fachliteratur in der aktuellen Fassung.

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV + 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 Gutachter lagen nachfolgend aufgeführte Unterlagen vor:

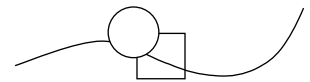
- Grundbuchauszug 19016 vom 20.01.2025 10 Seiten
- Teilungserklärung vom 13.12.1982 15 Seiten
UR. Nr. 1786 / 1982
- Teilungserklärung vom 24.10.1984 08 Seiten
UR. Nr. 1695 / 1984
- Bewilligung vom 30.05.2011 13 Seiten
UR. Nr. 1233 / 2011

- Flurkarte M 1:1000 vom 02.04.2020 01 Seite **Anlage 01**
- Abgeschlossenheitsbescheinigung Auszug vom 29.12.1982 04 Seiten **Anlage 02**
- Fotodokumentation vom 25.08.2025 05 Seiten **Anlage 03**

- Auskunft - Erschließungskosten vom 18.06.2025 01 Seite **Anlage 04**
- Auskunft - Baulasten vom 03.07.2025 01 Seite **Anlage 05**
- Auskunft - Altlasten vom 18.06.2025 02 Seiten **Anlage 06**
- Auskunft - Wohnungsbindung vom 17.06.2025 01 Seite **Anlage 07**
- Auskunft - Kanalkataster vom 18.06.2025 01 Seite **Anlage 08**
- Auskunft - Grundwasserstand vom 11.09.2025
- Auskunft - Baurecht vom 11.09.2025

- Auskunft - WEG-Verwaltung vom 20.06.2025 56 Seiten **Anlage 09**
 - * Beschlussssammlung ab 2023
 - * Beschlussssammlung Vorverwalter 2009 - 2022
 - * Energieausweis vom 15.08.2018
 - * Protokoll der Eigentümerversammlung vom 21.11.2022, 23.10.2023, 08.08.2024
 - * Rücklage per 12/2024
 - * Wirtschaftsplan 2025

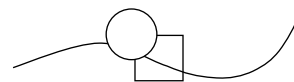
- Bauakteneinsicht vom 31.07.2025 17 Seiten **Anlage 10**
 - Auszug der Baugenehmigung Nr. 142/61 vom 27.02.1961
Neubau eines Mehrfamilienhauses (Typ ML/2D)
Hinweis: Die Unterlagen beziehen sich auf Haus Nr. 30
 - * Baugenehmigung inkl. Auflagen
 - * Bauantrag
 - * Baubeschreibung
 - * Wohnflächenberechnung



Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

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

- * Berechnung umbauter Raum
- * Übersichtsplan
- * Grundriss Kellergeschoss
- * Grundriss Erdgeschoss, 1.-3. Obergeschoss
- * Gebrauchsabnahmebescheinigung vom 08.08.1963



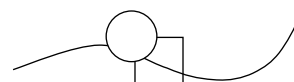
III. Bewertungstechnische Grundlagen inkl. wichtigem Hinweis:

Erklärung des Gutachtenverfassers:

- *) es werden lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwertet bzw. es liegen entsprechende Lizenzen vor;
- *) es wurden keine Persönlichkeitsrechte verletzt
- *) es wird die Haftung für evtl. Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes übernommen.

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. 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. 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 Orts-termins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung aus dem Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektro, Sanitär etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionstätigkeit vorausgesetzt. Die technischen Angaben wurden überschlägig anhand der vorgelegten Planunterlagen ermittelt. Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungs-frei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Sachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - d.h. augenscheinlich - untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig). Übliche Aufwendungen für eine Einzugsrenovierung werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Die Anlagen dieses Gutachtens dienen ausschließlich der in diesem Gutachten durchgeführten Verkehrswertermittlung. Eine Vervielfältigung, auch auszugsweise, ist auf Grund von Urheberrechten NICHT gestattet. Dies gilt für die Anlagen und das Gutachten.

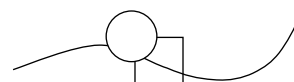


Hinweis:

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 Kosten-schätzung 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!

ACHTUNG:

Es konnte für die Erstellung dieses Gutachtens ausschließlich eine Außenbesichtigung des zu bewertenden Grundstücks Flurstück 1644 einschl. der aufstehenden Gebäude gemacht werden. Eine Innenbesichtigung der Gebäude bzw. der Wohnung Nr. 410 des Aufteilungsplanes war NICHT möglich. Die fehlende Innenbesichtigung wird bei der Verkehrswertermittlung mit einem Sicherheitsabschlag von - 35 % berücksichtigt. Die Wertermittlung basiert ausschließlich auf den vorliegenden Unterlagen und der Außenbesichtigung im Ortstermin. Für die Wohnung Nr. 410 wird für die Wertermittlung die Abgeschlossenheitsbescheinigung zu Grunde gelegt. Es können seitens des Gutachters zum Wertermittlungsstichtag KEINE Angaben über die vorhandene Örtlichkeit des Gebäudes und der Wohnung gemacht werden. Alle Informationen in diesem Gutachten basieren auf den vorliegenden Auskünften und den Unterlagen der auszugsweise vorliegenden Unterlagen und Baugenehmigungen, erhalten im Zuge der Bauakteneinsicht. In der Örtlichkeit können Abweichungen bzgl. der in diesem Gutachten genannten Informationen vorhanden sein. Die Verkehrswertermittlung in diesem Gutachten ist rein theoretischer Natur.



1.) ALLGEMEINE ANGABEN:

I. Auftraggeber:

Amtsgericht Neuss, Breite Straße 48, 41460 Neuss
mit Schreiben vom 22.05.2025

II. Aufgabenstellung:

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, den Verkehrswert festzustellen

für **389 / 10.000 Miteigentumsanteil**

an dem **bebauten Grundstück**
in **41462 Neuss – Vogelsang, Daimlerstraße 28, 30**

aufstehend mit zwei gereihten Mehrfamilienhäusern, Haus Nr. 28,30

verbunden **mit dem Sondereigentum an der**
Wohnung im Haus Daimlerstraße 30
im 3. Obergeschoss rechts
nebst Kellerraum Nr. 410 des Aufteilungsplanes

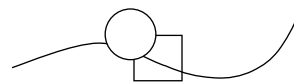
Grundbuch: Neuss, Blatt: -19016- **Lfd. Nr.: 1**

Kataster: Gem. Neuss, Flur 62, Flurstück 1644, Größe 3.297 qm

zum Bewertungsstichtag 25.08.2025

zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für o.g. Zweck gestattet. Das Gutachten darf **NICHT** als Exposee für einen freihändigen Verkauf von z.B. Eigentümer, Makler, Erwerber o.ä. verwendet werden. Eine Zuwiderhandlung wird mit einer kostenpflichtigen Abmahnung geahndet. Wir haften nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz, und auch nur dem Auftraggeber gegenüber.



III. Grundbuchausweisung und Nutzungsart:

Gem. Grundbuchauszug sind nachfolgende Informationen ersichtlich:

Amtsgericht: Neuss Grundbuch von: Neuss Blatt: -19016-

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.: 1 389 / 10.000 Miteigentumsanteil
Gemarkung: Neuss, Flur: 62, Flurstück: 1.644

Wirtschaftsart + Lage: Gebäude- und Freifläche, Größe: 3.297 qm
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus
Daimlerstraße 30 im 3. Obergeschoss rechts nebst Kellerraum
Nr. 410 des Aufteilungsplanes
Eintragungsbewilligung vom 12.12.1982 und 24.10.1984.

Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd. Nr.: 3 Eigentümerin des Miteigentumsanteil gem. Bestandsverzeichnis

Abteilung II:

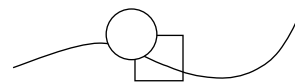
Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 Recht auf Bau, Betrieb und Unterhaltung einer Antennen-
anlage, verbunden mit einer Bau-, Aufwuchs-, Einwirkungs-
und Konkurrenzbeschränkung sowie ein Betretungsrecht.
Die Ausübung des Rechtes kann einem Dritten überlassen
werden.
Bewilligung vom 24.10.1984

Lfd. Nr. 2 Rückauflassungsvormerkung
Bewilligung vom 30.05.2011

Lfd. Nr. 3 Eigentumsübertragungsvormerkung
Bewilligung vom 30.05.2011

Lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
Eintragung vom 20.01.2025



Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

- keine Eintragungen

Anmerkung: Die Eintragungen der Abt. II, lfd. Nr. 1-4 bleiben bei der Verkehrswertermittlung in diesem Gutachten auftrags-gemäss unberücksichtigt!

IV. Ortstermin:

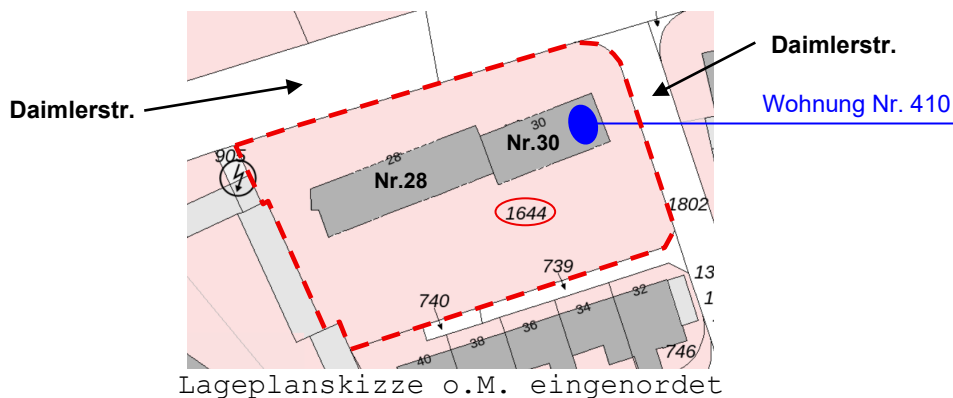
Ein Ortstermin wurde durchgeführt am 25.08.2025. Teilnehmer waren:

➤ Herr Dipl.-Ing. Jens Rökend, Gutachter

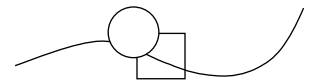
Es wurde das Wohnhaus Daimlerstr. Nr. 28 und Nr. 30 von außen besichtigt. Die Grundstücksfreifläche des Flurstück 1644 wurde in Augenschein genommen. Eine Innenbesichtigung der Gebäude und der Wohnung Nr. 410, postalisch Haus Nr. 30 war nicht möglich.

V. Beschreibung Grundstück:

Der zu bewertende Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum liegt in NRW, Regierungsbezirk Düsseldorf, Rhein-Kreis Neuss, Stadt Neuss, Ortsteil Vogelsang, Daimlerstr. 30.



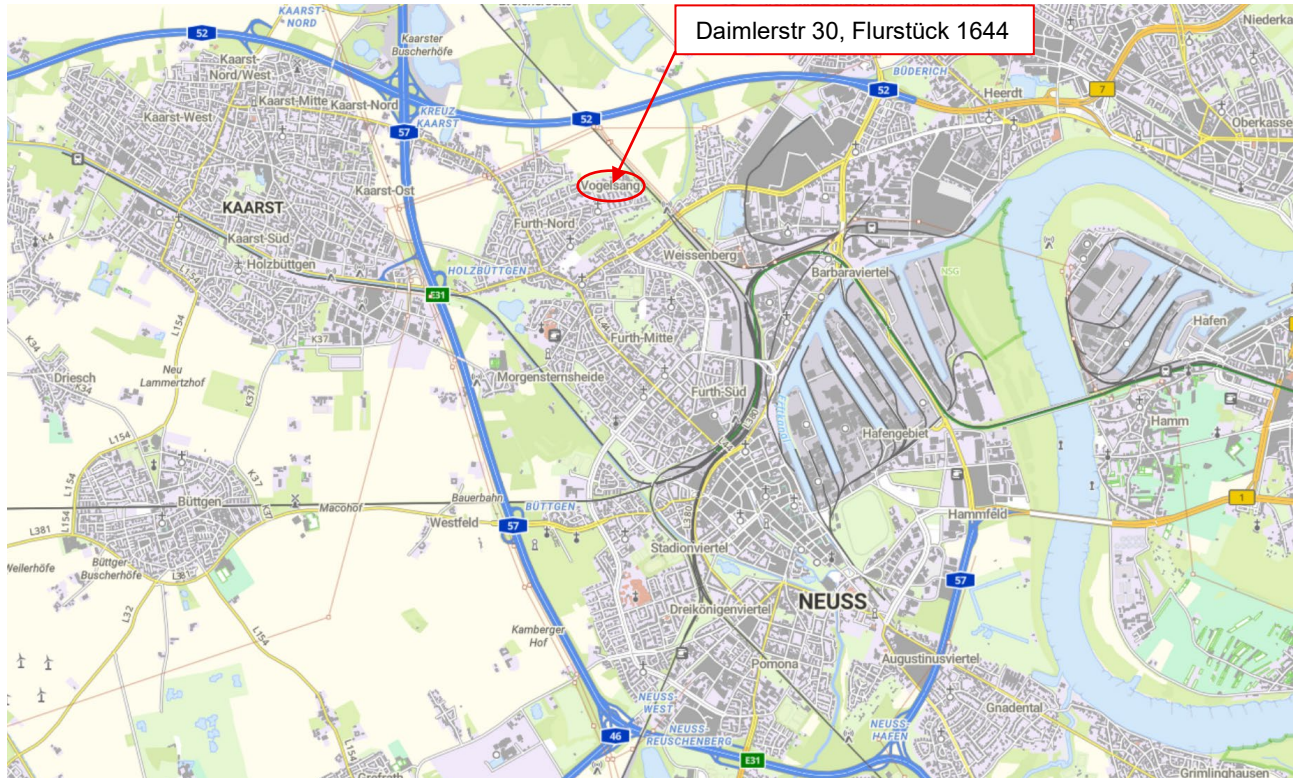
Lageplanskizze o.M. eingenordet



Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

Tel.: 02159 – 96 25 93

Fax: 02159 – 96 25 94



Quelle timonline

MAKROLAGE :

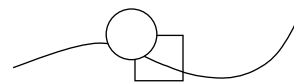
Die nachfolgende Beschreibung wurde dem Internet-Angebot der Stadt, ihren weiterführenden Links und dem Internetportal Wikipedia entnommen.

Stadt Neuss:

Neuss ist die größte Stadt des Rhein-Kreises Neuss. In der Landesplanung ist Neuss als Mittelzentrum eingestuft. Die Einwohnerzahl der Stadt Neuss beträgt ca. 152.000. Damit ist Neuss eine Großstadt. Neuss ist gemessen an der Einwohnerzahl die größte kreisangehörige (d. h. nicht kreisfreie) Stadt in der Bundesrepublik Deutschland.

Durch das Stadtgebiet von Neuss führt in nord-südlicher Richtung die A 57, die sich im Westen und Süden der Stadt mit der A 46 (AK Neuss-West) kreuzt.

Der Hauptbahnhof Neuss liegt sowohl an der Aachen-Düsseldorf-Ruhrorter Bahn als auch an der Strecke Krefeld-Neuss-Köln sowie der Erftbahn



Düsseldorf-Neuss-Grevenbroich-Köln. Hier zweigt außerdem die private Regiobahn nach Kaarst ab.

Den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedienen zahlreiche Buslinien der Stadtwerke Neuss sowie die Stadtbahn U75 und die Straßenbahnlinien 704 und 709 der Rheinbahn. Neuss ist mit den S-Bahn-Linien S8 (Mönchengladbach-Dortmund), S11 (Düsseldorf-Bergisch Gladbach) und S28 (Kaarst-Mettmann) an das S-Bahn-Netz angeschlossen.

Der Neusser Rheinhafen mit einem Güterumschlag von ca. 5 Millionen Tonnen pro Jahr ist der südlichste Rheinhafen, der nicht nur von Binnenschiffen, sondern auch von Küstenmotorschiffen angelaufen werden kann.

Die Neusser Wirtschaft wird geprägt von einem Industriehafen, verarbeitendem Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe. Außer im Hafen gibt es größere Gewerbegebiete im nahen Hammfeld sowie im Süden der Stadt. In der Neusser Wirtschaft spielen Eisen-, Aluminium- und Papierverarbeitung eine große Rolle. Auch die Lebensmittelindustrie ist hier vertreten. Ein zunehmend stärkeres Gewicht bekamen in den letzten Jahrzehnten die Bereiche Technologie, Logistik und Handel.

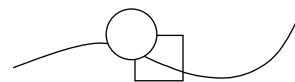
In der Innenstadt sind alle Einkäufe zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs nahezu fußläufig zu erledigen. Ebenso sind Grund- und weiterführende Schulen in ausreichender Anzahl vorhanden.

Ortsteil Vogelsang:

Der Ortsteil Vogelsang hat eine gute Infrastruktur. Die Autobahnen A 57 und A 52 sind schnell erreichbar (Kaarster Kreuz). Die unmittelbar angrenzenden Nachbarstädte Düsseldorf, Kaarst und Krefeld sind in wenigen Autominuten erreichbar. Insbesondere der Flughafen Düsseldorf und die Messe sind über die Flughafenbrücke innerhalb von 25 Minuten mit dem PKW zu erreichen. Die öffentlichen Nahverkehrsverbindungen, bestehend aus Busverbindungen der einzelnen Ortsteile und Nachbarstädte ist als gut zu bezeichnen.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind ausreichend im Ortsteil bzw. in Neuss-City vorhanden.

Handel- und Dienstleistungsbetriebe, z.B. für die Deckung des kurzfristigen Bedarfs sind im Ortsteil vorhanden. Die Deckung des mittel- und langfristigen Bedarfs kann im Stadtkern von Neuss erfolgen.



MIKROLAGE:

Anliegerstraße:

Die Verkehrsfläche der zweispurigen Anliegerstraße -Daimlerstraße- ist asphaltiert, beidseitig mit einem Gehweg versehen und eine durchgängige Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Erschließungsmedien Kanalisation (Trennsystem), Gas, Strom, Wasser, Telefon, Glasfaser sind vorhanden.

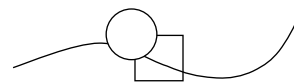


Quelle: google maps, Blick auf Haus Nr. 30, 28 gen Süd-Westen

Flurstück 1644:

Das im nördlichen Randbereich der Stadt Neuss und Ortsteil Vogelsang befindliche Eckgrundstück, besteht aus einem Flurstück 1644, ist innerhalb des bebauten Ortsbereiches in einem Wohngebiet an zwei öffentlichen Straßen (Daimlerstraße) gelegen. Das vieleckig, nahezu rechteckig, geschnittene Flurstück hat eine Fläche von 3.297 qm. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 44,70 m i.M. (Nord-Süd-Richtung) und die Grundstücksbreite ca. 74 m i.M. (Ost-West-Richtung). Das Grundstück kann bzgl. der Topografie als eben bezeichnet werden.

Auf dem Grundstück befinden sich 2 gereihte Mehrfamilienwohnhäuser, postalisch Haus Nr. 30 und Nr. 28. Die beiden unterkellerten Mehrfamilienhäuser mit je 4 Geschossen und Flachdach haben insgesamt 28 Wohnungen (Haus Nr. 28 = 16 WE's, Haus Nr. 30 = 12 WE's). In direkter Nachbarschaft sind vergleichbare Mehrfamilienhäuser gleicher Größe und Bauart vorhanden. Die Gebäude sind innerhalb der katastermäßigen Grenzen



errichtet und eingemessen, da in der Flurkarte dargestellt. Das Grundstück ist erschöpfend bebaut. Es können augenscheinlich keine weiteren Grundstücke zwecks Bebauung abgetrennt werden.

Erschließungsbeiträge:

Gem. Erschließungskostenbescheinigung sind zum Wertermittlungstichtag für das zu bewertende Flurstück keine Erschließungsbeiträge zu zahlen. Das Flurstück wird erschließungsbeitragsfrei gewertet. Es wird auf den Originaltext der Bescheinigungen verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Baulasten

Gem. erhaltener Auskunft existiert keine Baulast auf dem zu bewertenden Flurstück. Es wird auf den Originaltext der Bescheinigung verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Umweltinformationsgesetz:

Gem. erhaltener Auskunft ist für das zu bewertende Flurstück zum Wertermittlungstichtag im Kataster keine aktuelle Eintragung über Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorhanden. Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Baurecht:

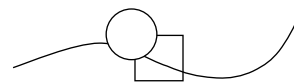
Der Flächennutzungsplan der Stadt Neuss weist das zu bewertende Flurstück als Wohnbaufläche (W) aus.

Hinweis: Der Flächennutzungsplan ist einsehbar unter dem Link

<https://www.neuss.de/fileadmin/Redaktion/downloads/themen/infos/stadtplanung/stadtplanung-neuss-entwicklung-flaechennutzungsplan.pdf>

Das Planungsrecht für das zu bewertende Flurstück wird beurteilt gem. dem Bebauungsplan Nr. 109 „Vogelsang“, Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB seit dem 27.01.1968. Es gelten u.a. folgende Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet, WR
- Max. 4 Vollgeschoss zulässig, IV
- geschlossene Bauweise, g
- Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,3
- Max. zulässige Geschossflächenzahl GFZ = 1,0



Hinweis: Der Bebauungsplan ist einsehbar unter dem Link

<https://maps.rhein-kreis-neuss.de/rknportale/geoportal/#>

Baugrundverhältnisse

Die Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Der höchste gemessene Grundwasserstand (LGD-Nummer 080303262) liegt bei ca. +34,85 m ü. NN. mit einer Schwankungsbreite von +/- 0,50 m. Der nächstgelegene Kanaldeckel vor dem Gebäude im Erschließungsbereich hat eine NN-Höhe von ca. +37,88 m ü. NN. Dies ist eine Höhendifferenz von ca. 3,03 m mit einer Schwankungsbreite von +/- 0,50 m.

Sonstiges:

Das Grundstück befindet sich im erweiterten An- und Abflugbereich des Düsseldorfer Flughafen. Es sind ggfls. Lärmimmissionen durch die nördlich vorhandene Autobahn A52 vorhanden. Weitere Hinweise auf besondere wertbeeinflussende Umstände (geplante Verkehrsverbesserung, Sanierungsgebiet, Nachbarbebauung, etc.) sind dem Gutachter zum Wertermittlungstichtag nicht bekannt.

VI. Beschreibung Gebäude:

Gebäude:

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit zwei gereihten unterkellerten Mehrfamilienwohnhäusern mit 4 Vollgeschossen und Flachdach. Das Haus, postalisch Nr. 28 hat gem. Teilungserklärung 16 Wohnungen (je Etage 4 WE's) und das Haus postalisch Nr. 30 hat 12 Wohnungen (je Etage 3 WE's). Die zu bewertende Wohnung Nr. 410 befindet sich im Haus postalisch Nr. 30, im 3. Obergeschoss straßenseitig links. Es konnten folgende wertrelevanten Unterlagen recherchiert werden:

27.02.1961 Baugenehmigung Nr. 142/61

Neubau eines Mehrfamilienhauses (Typ ML/2D)

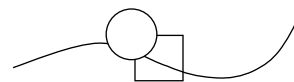
Hinweis: Die Unterlagen beziehen sich auf Haus Nr. 30

08.08.1963 Gebrauchsabnahmebescheinigung

13.12.1982 Teilungserklärung UR. Nr. 1786 / 1982

29.12.1982 Abgeschlossenheitsbescheinigung

24.10.1984 Teilungserklärung UR. Nr. 1695 / 1984, Ergänzung

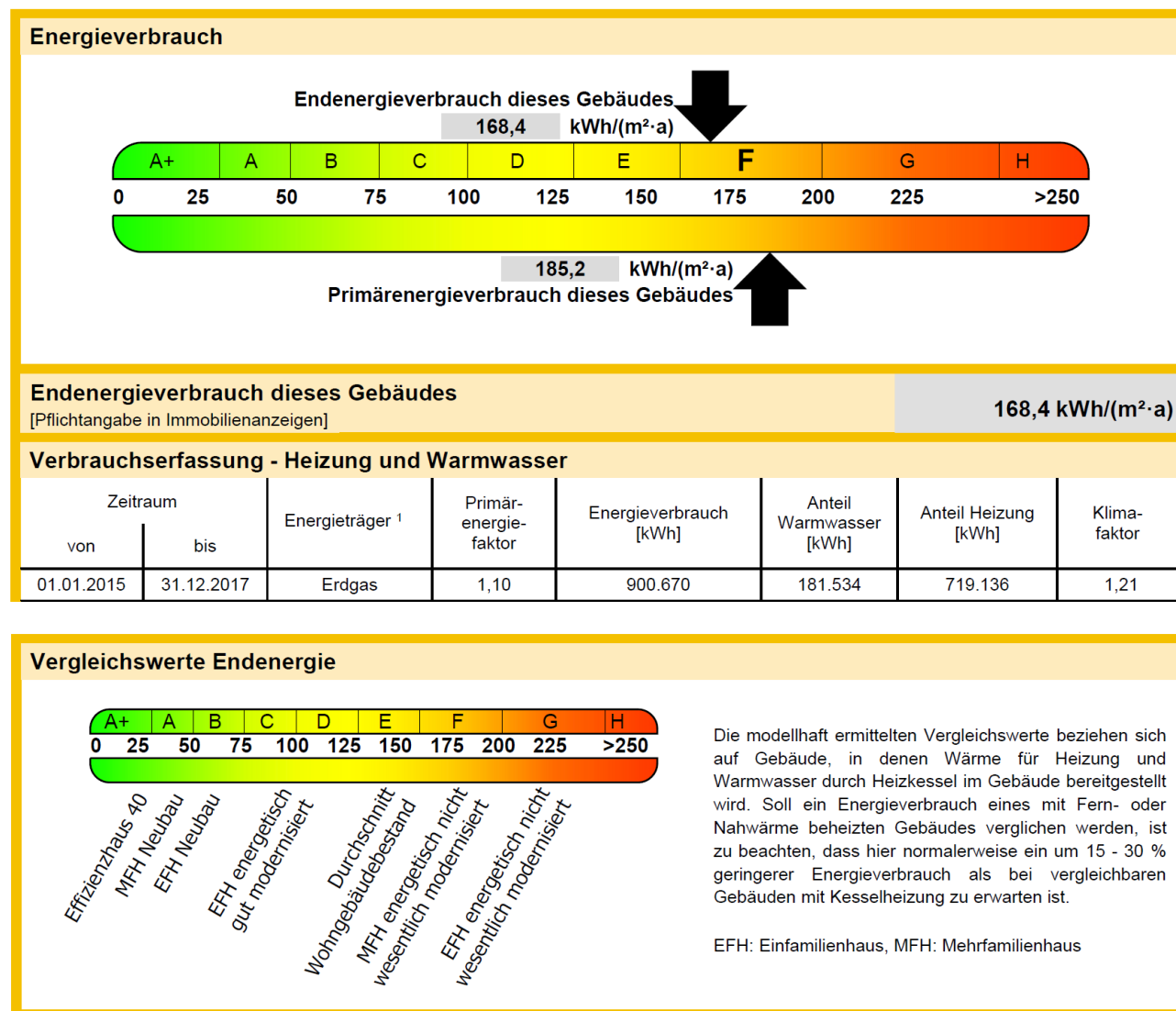


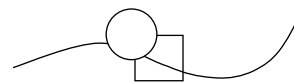
Denkmalschutz:

Die auf dem zu bewertenden Flurstück 1644 befindlichen Gebäude unterliegen nicht dem Denkmalschutz.

Energieausweis:

Es liegt ein Energieausweis, gültig bis zum 14.08.2028, basierend auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauches vor. Unter Einbeziehung des Energieverbrauches für Warmwasser ist ein Wert von 168,4 kWh(qma) und ein Primärenergieverbrauch von 185,2 kWh(qma) ausgewiesen.





Sondereigentum Nr. 410:

Gem. Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung handelt es sich um eine Wohnung im 3. Obergeschoss straßenseitig links des Hauses Daimlerstraße Nr. 30 mit 3 Zimmern, Küche, Flur, Innenflur, Abstellraum, Bad, Loggia (Ausrichtung Süden) inkl. eines Kellerabstellraumes.

Hinweis: In der Teilungserklärung ist die Lagebezeichnung III.OG re. Gem. zeichnerischer Darstellung in der Abgeschlossenheitsbescheinigung befindet sich die Wohnung im 3.OG straßenseitig links / Treppenhaus links außen.

Sondernutzungsrechte:

Für die zu bewertende Einheit ist kein Sondernutzungsrecht vorhanden.

Wohn-Nutzfläche:

Gem. Teilungserklärung beträgt die Wohnfläche 67,59 qm. gem. Wohnflächenberechnung (Wohnung a) vom 08.04.1960, Bestandteil der Baugenehmigung a.d. Jahr 1961. Es sind folgende Flächen dargestellt:

Wohnzimmer	=	23,118 qm
Elternzimmer	=	13,712 qm
Kinderzimmer	=	9,714 qm
Küche	=	6,993 qm
Bad	=	4,097 qm
Flur	=	4,289 qm
Innenflur	=	2,290 qm
Abstellr.	=	0,643 qm
Loggia	=	2,735 qm (50 % angerechnet)

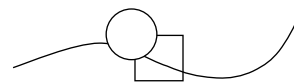
Die Summe der o.g. Flächen beträgt 67,591 qm. Der Gutachter legt für die nachfolgende Wertermittlung die Flächen mit gerundet 68 qm zu Grunde.

Wohnungsbindung:

Gem. Auskunft der Stadt Neuss unterliegt die zu bewertende Wohnung nicht der Wohnungsbindung. Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Nutzung zum Wertermittlungstichtag:

Gem. Auskunft der WEG-Verwaltung und gem. Klingelschild wird die Wohnung von der Eigentümerin genutzt.



Verwaltung:

Verwaltet wird das Objekt von:

Instandhaltungsrücklage / Hausgeld:

Es ist zum 31.12.2024 eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von ca. 149.490,66 € für die beiden Wohnhäuser Haus Nr. 28,30 vorhanden. Der Anteil für die Wohnung Nr. 410 beträgt ca. 5.815,16 €. Gem. Wirtschaftsplan 2025 beträgt das monatliche Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage 400,10 €.

VI. Baubeschreibung Gebäude:

Es wird hier das Gebäude Haus Nr. 30 betrachtet, in dem sich die zu bewertende Wohnung Nr. 410 befindet.

Haus Nr. 30 allgemein:

Gebäudeart

- halbfreistehendes unterkellertes viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit Flachdach, 12 Wohnungen (Dreispänner)
- Laubengangerschließung von einem zentralen Treppenhaus

Bauweise:

- massiv

Baujahr:

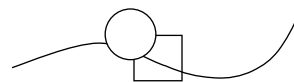
- tatsächliches Baujahr 1963 gem. Fertigstellungsbescheinigung

Fundament:

- Streifenfundamente / Bodenplatte

Kellermauerwerk / Unterkellerung:

- Mauerwerk
- senkrechte Außenisolierung, 2 cm Zementputz mit 2-maligem Bitumenanstrich
- waagerechte Isolierung mittels 2 Lagen Bitumenpappe



Kellerdecken:

- Stahlbetondecke

Geschossaußenwände:

- Mauerwerk mit Putzfassade

Geschossdecken:

- Stahlbetondecken

Geschossinnenwände:

- Tragende und nichttragende Innenwände aus Mauerwerk

Dach:

- Stahlbetondecke mit Wärmedämmung und Eindichtung
- Ausbildung als Flachdach

Treppen:

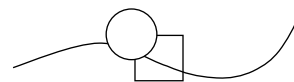
- durchgängiges Treppenhaus mit Stahlbetontreppenläufen

Haustechnik:

- Gaszentralheizung
- zentrale Warmwasserbereitung unterstützt durch Kollektorflächen auf dem Flachdach

Beschlüsse der ETG:

- 2009 Regenwasserversickerung erstellt
- 2010 Dachsanierung
- 2013 Kontrolle des Baumbestandes
- 2013 Klingelplatten erneuert
- 2014 Sanierung rechter Giebel
- 2015 Erstellung / Umstellung glasfaserbasierter Multimediaanschluss, Vertragslaufzeit 10 Jahre
- 2015 Fahrradunterstellmöglichkeit für 3 Fahrräder erstellt
- 2016 Montage einheitliche Rauchwarnmelder
- 2018 Treppenhaussanierung
- 2021 Erneuerung der Kantsteine
- 2023 Erneuerung Klingel- und Lichttaster
- 2024 jeder Nutzer ist eigenverantwortlich für seinen Vertrag „Kabelfernsehen“
- 2024 Erstellung eines Zauns Gebäudeecke bis Garagenwand
- 2024 Erneuerung Haustüranlagen
- 2024 Neue Müllcontainerboxen



Wohnung Nr. 410:

Boden-, Wand-, und Deckenbeläge:

- unbekannt

Standard der Sanitäreinrichtungen:

- unbekannt

Standard der Baustoffe:

- unbekannt

baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden:

- unbekannt

Urteil über Grundrisslösung:

- gem. Abgeschlossenheitsbescheinigung zweckmäßig aufgeteilte Wohnung
- gute Lage im Gebäude, mit guter Ausrichtung des Balkons
- kein Aufzug vorhanden

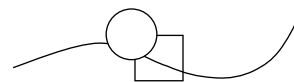
Gartenanlage:

- die Grundstücksfreifläche ist einfach gärtnerisch angelegt und gepflegt
- großzügiges Grundstück

Einschätzung:

Insgesamt machen die beiden Gebäude Haus Nr. 28 und Nr. 30 einen gepflegten Eindruck. Der Allgemeinzustand ist gut und gem. Beschluss-sammlung ist erkennbar, dass Instandhaltungen laufend durchgeführt werden.

Über den Zustand der Wohnung Nr. 410 kann der Gutachter keine Aussage treffen.



2.) BEWERTUNG:

I. Bodenwert

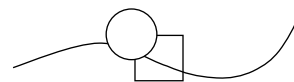
Der Wert des Bodens ist abhängig von der tatsächlichen bzw. möglichen Nutzungsart, der Größe und des Preises. Ein Grundstück kann zu Teilen unterschiedlich genutzt sein. Quadratmeterpreise werden in der Regel aus vergleichbaren Verkäufen der jüngeren Vergangenheit ermittelt; diese liegen als Bodenrichtwerte von den Kommunen veröffentlicht vor. Der Verkehrswert von Grundstücken ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Dabei sollen die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu begutachtenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch entsprechende Bodenrichtwerte für die Schätzung herangezogen werden.

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

Gemeinde	Neuss
Postleitzahl	41462
Gemarkungsname	Neuss
Ortsteil	Vogelsang
Bodenrichtwertnummer	221010
Bodenrichtwert	<u>600 €/m²</u> (Misch-/Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	<u>2025-01-01</u>
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	IV-V
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ-Berechnungsvorschrift	wertrelevante Geschossflächenzahl (\$ 16 Absatz 4 ImmoWertV)
Anwendungshinweise	<u>Örtliche Fachinformationen</u>

Es sind die örtlichen Fachinformationen zu berücksichtigen.

Der Bodenrichtwert relativiert sich bezogen auf das zu bewertende Flurstück. Es sind bei dem zu bewertenden Flurstück folgende Punkte zu berücksichtigen:



Entwicklungszustand

Das Bewertungsflurstück ist erschlossen und es ist ein Baurecht vorhanden. Das Flurstück wird als baureifes Land gewertet entsprechend dem Bodenrichtwert. Es wird kein Zu-/Abschlag angesetzt.

Beitragszustand

Das Bewertungsflurstück ist erschließungsbeitragsfrei zu werten, entsprechend dem Bodenrichtwertgrundstück. Es wird kein Zu-/Abschlag angesetzt.

Nutzungsart

Bei dem Bewertungsflurstück handelt es sich um eine Wohnbaufläche, entsprechend dem Bodenrichtwertgrundstück. Es wird kein Zu-/Abschlag angesetzt.

Geschosszahl

Das Bewertungsflurstück ist gem. Bebauungsplan mit 4 Vollgeschossen bebaubar. Dies entspricht u.a. dem Kriterium des Bodenrichtwertgrundstück 4 – 5 Geschosse. Es wird kein Zu-/Abschlag angesetzt.

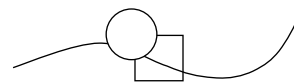
Geschossflächenzahl

Die für das Bewertungsflurstück gem. Bebauungsplan max. zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,0. Dies entspricht dem Kriterium des Bodenrichtwertgrundstücks. Es wird kein Zu-/Abschlag angesetzt.

Bei Abweichungen von der Geschossflächenzahl (GFZ) des Bodenrichtwertgrundstücks erfolgt eine Anpassung für **Grundstücke in Wohn- und Mischgebieten** nach folgender Tabelle:

GFZ Bewertungsgrundstück	GFZ Bodenrichtwert				
	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8
0,6	0,83	0,74			
0,8	0,92	0,84	0,75		
1,0	1,00	0,92	0,85	0,76	
1,2	1,07	1,00	0,93	0,85	0,77
1,4	1,13	1,07	1,00	0,92	0,86
1,6	1,19	1,14	1,07	1,00	0,93
1,8		1,20	1,14	1,07	1,00
2,0			1,20	1,14	1,07
2,2				1,20	1,13
2,4				1,25	1,19
2,6					1,25

Quelle: örtliche Fachinformation Gutachterausschuß Rhein-Kreis Neuss



Daraus folgt ein Bodenwert für das Flurstück 1644:

$$600 \text{ €/qm} * 3.297 \text{ qm} = \mathbf{1.978.200 \text{ €}}$$

Für die Wohnung Nr. 410 beträgt der Bodenwertanteil:

$$1.978.200 \text{ €} / 10.000 * 389 = \text{gerundet } \mathbf{\underline{76.952 \text{ €}}}$$

II. Bewertung der baulichen Anlagen

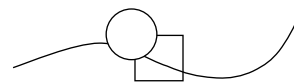
Verfahrenswahl

Es handelt sich hier um Sondereigentum, welches i.d.R. mittels Vergleichswertverfahren oder dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Das Sachwertverfahren scheidet aus, da bei diesem Verfahren die Eigenarten bzgl. Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum nicht berücksichtigt werden können. Da der Gutachter der Ansicht ist, dass die zu bewertende Wohnung nicht nur für Eigennutzer interessant ist, sondern auch am Markt von Kapitalanlegern nachgefragt ist, wendet der Gutachter das Ertragswertverfahren an. D.h. die marktüblich erzielbare Miete bestimmt den Wert der Wohnung.

Ertragswert

Allgemein:

Der Ertragswert wird auf Grund marktüblich erzielbarer Erträge bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung berechnet. Man ermittelt zunächst die jährlichen Einnahmen basierend auf der marktüblich erzielbaren Miete. Das Ergebnis ist der Rohertrag. Der Rohertrag wird anschließend um die zugehörigen üblichen Bewirtschaftungskosten vermindert. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallwagnis zusammen. Im Einzelfall wird noch ein Modernisierungsrisiko in Abzug gebracht. Das Ergebnis ist der Reinertrag des gesamten Grundstücks. Man unterscheidet zwischen dem Reinertrag des gesamten Grundstücks und dem Reinertrag der baulichen Anlagen, insbesondere deswegen, weil bei Gebäuden von einer begrenzten Lebensdauer ausgegangen werden muss, beim Boden hingegen nicht. Über den abgezinsten Bodenwert (Liegenschaftszins), der vom Reinertrag des gesamten Gebäudes



in Abzug gebracht wird, wird der Reinertrag der baulichen Anlage bestimmt. Der Liegenschaftszinssatz muss zum einen der Nutzungsart des Objekts und zum anderen der Marktlage entsprechen. Der Reinertrag bezieht sich auf das gesamte Gebäude ohne Bodenwert, er wird als Zeitrente innerhalb der Restnutzungsdauer betrachtet. Deren Barwert stellt den Gebäudeertragswert dar. Der Gebäudeertragswert und der Bodenwert addiert, ergeben den Ertragswert.

Objektspezifische Grunddaten für das Ertragswertverfahren:

Vermietbare Fläche und marktüblich erzielbare Miete:

Es wird als vermietbare Fläche der Wert von 68 qm angesetzt.

Die marktüblich erzielbare Miete für die vermietbare Fläche wird auf Grund der Erfahrung des Gutachters basierend auf der Auswertung verschiedener Mietverträge für gleichartige Objekte zu Grunde gelegt mit 9,00 €/qm.

Liegenschaftszins:

Der Liegenschaftszins wird gem. Rücksprache mit dem Gutachterausschuss der Stadt Neuss mit 3,50 % angesetzt.

Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:

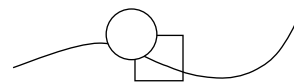
Die Restnutzungsdauer wird geschätzt auf 30 Jahre. Somit beträgt bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren das rechnerische Baujahr 1975 bzw. das Gebäudealter 50 Jahre.

Verwaltungskosten / Instandhaltungskosten / Mietausfallwagnis:

Die im Ertragswertverfahren zu Grunde gelegten Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis werden gem. Datensammlung des Gutachters zu Grunde gelegt:

Verwaltungskosten	= 429,00 €/anno
Instandhaltungskosten	= 14,00 €/qm/anno
Mietausfallwagnis	= 2,00 %/anno

Das Ertragswertverfahren wird wie folgt durchgeführt:



Ertragswertermittlung WE Nr.410:

Ermittlung des Rohertrages:

	Mietzins	Mietzins	Mietzins
		Monat	Jahr
vermietbare theoretische Fläche:			
68 qm	9,00 €	612,00 €	7.344 €
Summe Rohertrag:			7.344 €

Bewirtschaftungskosten:

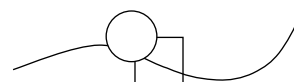
Verwaltungskosten:			
35,75 € WE/Monat	12,00	1,00	429 €
Instandhaltungskosten:			
14,00 € qm/Fläche/a	68,00		952 €
Mietausfallwagnis:			
2,00% von 7.344,00 €			147 €
Summe Bewirtschaftungskosten:			1.528 €
Die Bewirtschaftungskosten betragen		20,80%	des Rohertrages!

Rohertrag	7.344 €
Bewirtschaftungskosten	1.528 €
Summe Reinertrag:	5.816 €

anteiliger Bodenwert	76.952 €
Liegenschaftszins	3,50%
anteiliger Bodenwert verzinst	2.693 €
Gebäudeertrag:	3.123 €

Restnutzungsdauer in Jahren	30
Liegenschaftszins	3,50%
Rentenbarwertfaktor	18,39
Gebäudewert vorläufig:	57.428 €
anteiliger Bodenwert:	76.952 €
Ertragswert vorläufig:	134.380 €
abzgl. Sicherheitsabschlag vom Gebäudewert:	-35% - 20.100 €
<u>Ertragswert gerundet:</u>	<u>114.280 €</u>

Der Ertragswert gerundet beträgt inkl. einem Sicherheitsabschlag von - 35 % vom Gebäudewert 1.681 €/qm Wohnfläche. Der mittlere Immobilienrichtwert, ohne weitere Gewichtung, beträgt für Eigentumswohnungen in dem Bereich gem. Grundstücksmarktbericht 2.300 €/qm.



III. Zusammenstellung

Flurstück 1644

Bodenwert = 76.952 €

Ertragswert = 114.280 €

Der Verkehrswert dieser Immobilie wird vom Ertragswert abgeleitet, da der Gutachter zu Grunde legt, dass überwiegend Kapitalanleger in der jetzigen Marktsituation solch eine Wohnung zwecks Geldanlage erwerben werden. Somit ist für den potentiellen Erwerber ausschließlich von Bedeutung, welchen Ertrag er mit dieser Wohnung erzielen kann.

IV. Verkehrswert

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

Somit halte ich den nachfolgenden Verkehrswert in Anlehnung an den Ertragswert unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände inkl. einem Sicherheitsabschlag von -35 % wegen fehlender Innenbesichtigung und gerundet auf glatte hunderter Beträge bei derzeitigem Verkauf für korrekt bemessen

für 389 / 10.000 Miteigentumsanteil

an dem bebauten Grundstück
in 41462 Neuss – Vogelsang, Daimlerstraße 28, 30

aufstehend mit zwei gereihten Mehrfamilienhäusern, Haus Nr. 28,30

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus
Daimlerstraße 30 im 3. Obergeschoss rechts
nebst Kellerraum Nr. 410 des Aufteilungsplanes

Grundbuch: Neuss, Blatt: -19016- Lfd. Nr.: 1

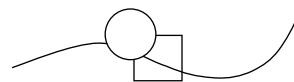
Kataster: Gem. Neuss, Flur 62, Flurstück 1644, Größe 3.297 qm

Ertragswert = 114.280 €

Verkehrswert = 114.000 €

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 13.09.2025

(Jens Rökendt)