

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 2/25

Gutachten G-06-26 bestehend aus 34 Seiten zzgl. 10 Anlagen

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

zur **Verkehrswertermittlung** gem. § 194 BauGB
zum **Wertermittlungstichtag 26.05.2026**

an dem bebauten Grundstück in **40670 Meerbusch**
Willicher Straße 41, 41a, 43, 43a, 45, 45a, 47, 49
Mühlenfeld 2, 2a, 4, 4a, 6

aufstehend mit Mehrfamilienwohnhäusern und einer Tiefgarage

für **86 / 10.000 Miteigentumsanteil**
verbunden **mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit**
Nr. 217 gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum

Hinweis: Die Wohnung befindet sich im Baukörper B2,
Wohnung im 2.OG links, Willicher Straße 43

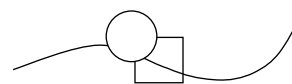
Grundbuch: Osterath, Blatt 6096, **Lfd. Nr.: 1**
Kataster: Gem. Osterath, Flur 17, Flurst. 226, 227, 228, 498



Ansicht

Verkehrswert = 98.000 €

Achtung: Es konnte für die Erstellung dieses Gutachtens ausschließlich eine Außenbesichtigung des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude durchgeführt werden. Eine Besichtigung der Gebäude und der Wohnung Nr. 217 war NICHT möglich. Die fehlende Innenbesichtigung wird bei der Wertermittlung mit einem Sicherheitsabschlag von - 35 % berücksichtigt.



INHALTSVERZEICHNIS:

VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

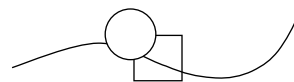
I.	Rechtliche Grundlagen / Literatur	Seite 03
II.	Objektspezifische Grundlagen	Seite 04
III.	Bewertungstechnische Grundlagen inkl. Hinweisen ...	Seite 06

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 17

2.) BEWERTUNG

I.	Bodenwert	Seite 27
II.	Bewertung der baulichen Anlagen	Seite 29
	Verfahrenswahl	Seite 29
	Ertragswertverfahren	Seite 29
	Plausibilitätsprüfung	Seite 31
III.	Sonstiges	Seite 33
IV.	Zusammenstellung	Seite 33
V.	Verkehrswert	Seite 34

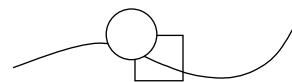


VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

I. Rechtliche Grundlagen / Literatur:

Angegebene Gesetzestexte und Fachliteratur in der aktuellen Fassung.

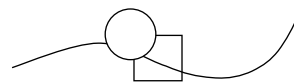
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV + ImmoWertA)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung, BauNVO)
4. Statistisches Bundesamt (Meßzahlen für Bauleistungspreise und
Preisindizes für Bauwerke)
5. Bodenrichtwerte, gesammelt und 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 6096 vom 19.02.2026 14 Seiten
- Teilungserklärung
UR.Nr. 1911/2004 vom 14.04.2004 70 Seiten
- Abgeschlossenheitsbescheinigung
Auszug vom 08.03.2004 07 Seiten
- Flurkarte M 1:1000 vom 16.03.2026 01 Seite **Anlage 01**
- Fotodokumentation vom 26.05.2026 13 Seiten **Anlage 02**
- Auskunft - Erschließungskosten vom 23.03.2026 03 Seiten **Anlage 03**
- Auskunft - Baulasten vom 07.04.2026 02 Seiten **Anlage 04**
- Auskunft - Baulasten vom 08.04.2026 08 Seiten **Anlage 05**
- Auskunft - Altlasten vom 20.03.2026 02 Seiten **Anlage 06**
- Auskunft - Kanalkataster vom 23.03.2026 01 Seite **Anlage 07**
- Auskunft - Wohnungsbindung vom 20.03.2026 03 Seiten **Anlage 08**
- Auskunft - Grundwasserstand vom 02.07.2026
- Auskunft - Baurecht vom 02.07.2026
- Auskunft - WEG-Verwaltung **Anlage 09**
 - Mail der WEG-Verwaltung vom 09.04.2026 04 Seiten
 - Energieausweis Haus Nr. 43 vom 24.01.2020 05 Seiten
 - Protokoll der Eigentümer-
versammlung vom 14.09.2023
 - und vom 04.06.2024 13 Seiten
 - WEG-Abrechnung 2024 vom 16.07.2025 09 Seiten
 - WEG-Abrechnung 2025 vom 05.03.2026 17 Seiten
 - Wirtschaftsplan 2027 vom 05.03.2026 02 Seiten
 - Protokollversand vom 19.04.2026 02 Seiten
 - inkl. Anlagen bzgl.
 - E-Mail Miteigentümerin vom 12.04.2026 01 Seite
 - Mitteilung an Miteigentümer vom 15.11.2025 01 Seite
 - Protokoll der Eigentümer-
versammlung vom 30.03.2026 16 Seiten
- Auskunft Bauakteneinsicht vom 23.04.2026 40 Seiten **Anlage 10**
 - Auszug aus der Baugenehmigung
vom 16.10.1967, AZ.: 1321-26/67
Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses (Block B)

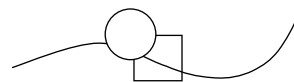


(18 PKW-Stellplätze in Tiefgarage), Hausentwässerungsanlage
und einer Feuerstätte für zentrale Beheizung

- * Bauantrag
- * Lageplan
- * Ansichten
- * Schnitt, Grundriss KG, EG, 1.-2.OG
- * Baubeschreibung
- * Wohnflächenberechnung
- * Baugenehmigung
- * Rohbauabnahmeschein vom 25.11.1968
- * Schlussabnahmeschein vom 05.05.1969
- * Mitteilung Änderung im Gebäudebestand

- Auszug aus der Baugenehmigung
vom 21.04.2004, AZ.: BG-0076-0/2004
Umgestaltung der Außenanlagen, Errichtung von Vordächern,
Umgestaltung Foyer
 - * Baugenehmigung
 - * Befreiungsbescheid
 - * Baubeschreibung
 - * Übersichtsplan
 - * Fertigstellungsbescheinigung vom 23.09.2005

Internetversion AG Neuss



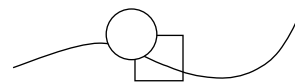
III. Bewertungstechnische Grundlagen inkl. wichtigem Hinweis:

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.

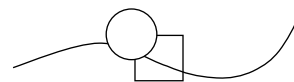


Hinweis:

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 Gebäudes Willicher Str. 43 gemacht werden. Die Grundstücksfreifläche, Flurstück 226, 227, 228, 498, konnte in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung der Gebäude, bzw. des Gebäudes Willicher Straße Nr. 43 und der Wohnung Nr. 217 gem. Aufteilungsplan 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. 217 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 Nr. 217 gemacht werden. Alle Informationen in diesem Gutachten basieren auf den vorliegenden Auskünften und Unterlagen. 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 11.03.2026

II. Aufgabenstellung:

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, den Verkehrswert festzustellen

an dem bebauten Grundstück in **40670 Meerbusch**
Willicher Straße 41, 41a, 43, 43a, 45, 45a, 47, 49
Mühlenfeld 2, 2a, 4, 4a, 6

aufstehend mit Mehrfamilienwohnhäusern und einer Tiefgarage

für **86 / 10.000 Miteigentumsanteil**
verbunden **mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit**
Nr. 217 gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum

Hinweis: Die Wohnung befindet sich im Baukörper B2,
Wohnung im 2.OG links, Willicher Straße 43

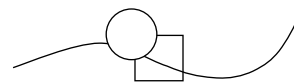
Grundbuch: Osterath, Blatt 6096, **Lfd. Nr.: 1**

Kataster: Gem. Osterath, Flur 17, Flurst. 226, 227, 228, 498

zum Bewertungsstichtag 26.05.2026

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: Osterath, Blatt: -6096-

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.: 1 86/10.000 Miteigentumsanteil
Gemarkung: Osterath, Flur: 17,
Flurstück: 226, Größe 2.005 qm
Mühlenfeld 2, 2a, 4, 4a
Flurstück: 227, Größe 2.374 qm
Mühlenfeld 6
Flurstück: 228, Größe 3.335 qm
Willicher Straße 47, 49
Flurstück: 498, Größe 4.001 qm
Willicher Straße 41, 41a, 43, 43a, 45, 45a

verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 217 gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum.

Es sind Sondernutzungsrechte hinsichtlich der Müllbehälterabstellflächen vereinbart.

Zuweisung von Gartenflächen, oberirdischen PKW-Stellplätzen und Kellerräumen als Sondernutzungsrechte ist vorbehalten.

Bezug auf Bewilligung vom 14.04.2004, Teilungserklärung UR.Nr. 1911/2004

Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd. Nr.: 3 Eigentümerin des Miteigentumsanteil unter o.g. Lfd. Nr. 1
gem. Bestandsverzeichnis ist

Abteilung II:

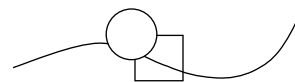
Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr.: 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine Eintragungen.



IV. Ortstermin:

Ein Ortstermin wurde durchgeführt am 26.05.2026. Teilnehmer waren:

➤ Herr Dipl.-Ing. Jens Rökendt, Gutachter

Es wurde die Freifläche der Flurstücke 226, 227, 228, 498 begangen und die aufstehenden Gebäude, u.a. das Objekt Willicher Straße 43, von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung der Gebäude, insbes. des Objektes Willicher Straße 43, und somit der Wohnung Nr. 217 war nicht möglich.

V. Beschreibung Grundstück:

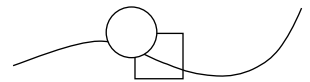
Hinweis: Die Flurstücke 226, 227, 228 und 498 werden im Grundbuch, Bestandsverzeichnis unter einer laufenden Nummer geführt. Diese 4 Flurstücke sind gem. §890 BGB vereinigt und bilden ein Grundstück.

Das Grundstück befindet sich in NRW, Kreis Neuss, Stadt Meerbusch, Stadtteil Osterath, gelegen an der öffentlichen Straße „Willicher Straße“ und der öffentlichen Straße „Mühlenfeld“.

Die zu bewertenden Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum befinden sich in einem Gebäude postalisch „Willicher Straße 43“.



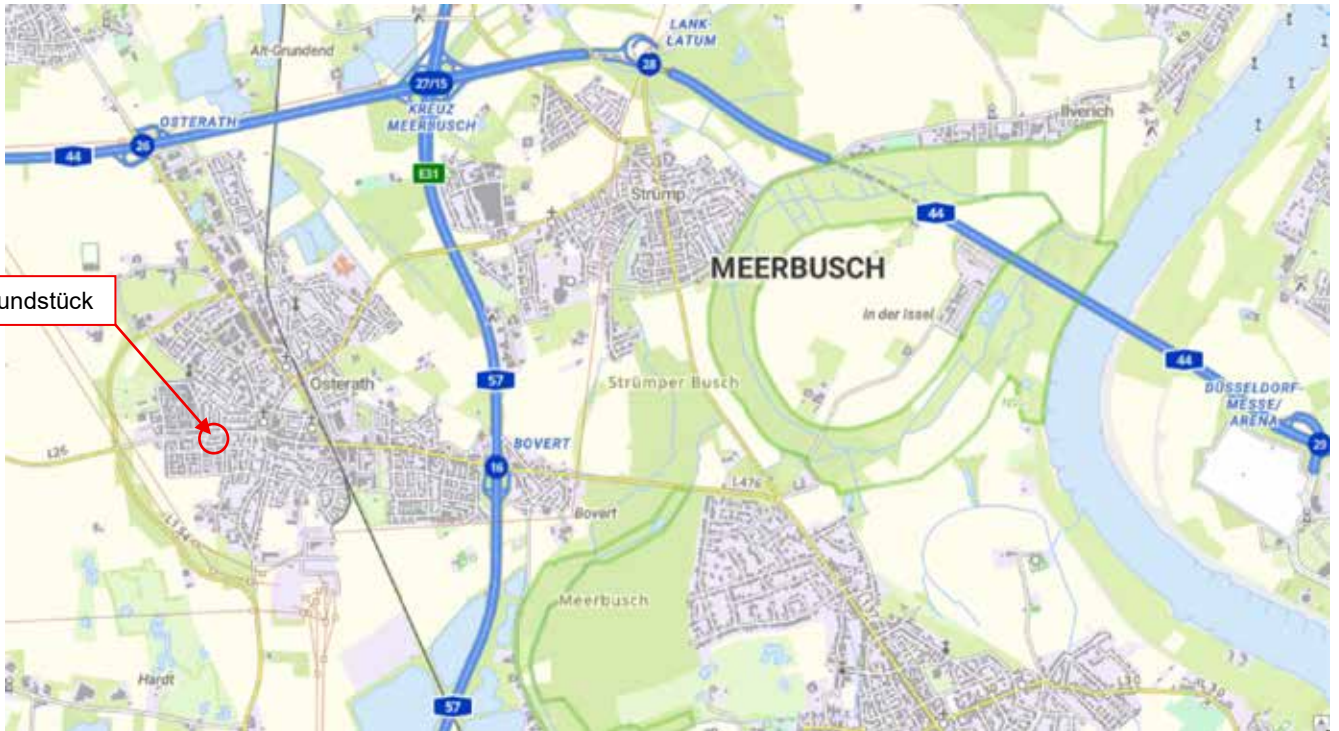
Quelle timonline



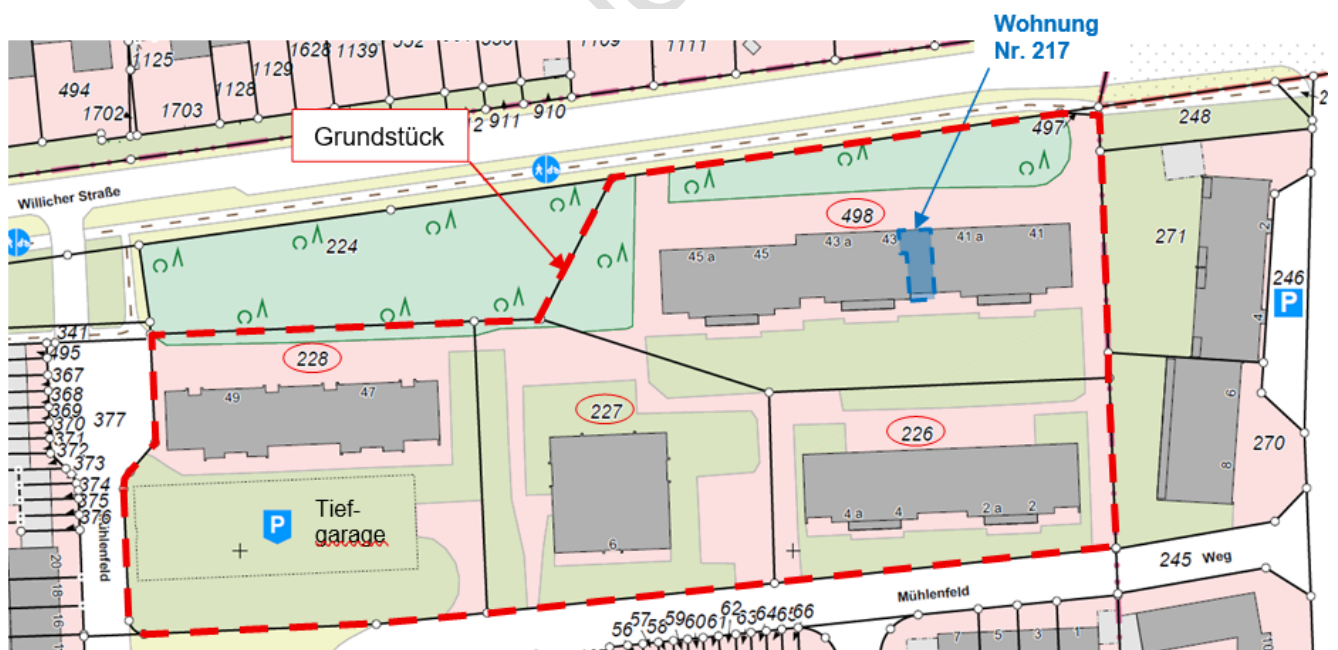
Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

Tel.: 02159 – 96 25 93

Fax: 02159 – 96 25 94



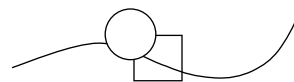
Quelle timonline



Auszug Flurkarte ohne Maßstab -eingeordnet-

Von der AKNW
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
und staatlich anerkannter Sachverständiger
für Schall- und Wärmeschutz

www. Roekendt-Architektur .de
E - Mail Adresse: jr@Roekendt-Architektur .de



Makrolage:

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

Stadt Meerbusch:

Meerbusch, zum Rhein-Kreis-Neuss gehörend, besteht aus den Stadtteilen Büderich, Osterath, Lank-Latum, Ossum-Bösinghoven, Strümp, Langst-Kierst, Nierst und Ilverich.

Es sind mehrere Gewerbegebiete vorhanden, z.B.:

Osterath: Büropark Mollsfeld und Erweiterung Büropark Mollsfeld Nord
Gewerbegebiet „Breite Straße“ und „Rudolf-Diesel-Straße“

Strümp: Gewerbegebiet „Fritz-Wendt-Straße“
Gewerbegebiet „Im Bundenrott“

Lank: Gewerbegebiet „In der Loh“

Meerbusch ist an drei Autobahnen angeschlossen:

A 52 (Roermond-Essen) mit den Anschlussstellen *Büderich* (14)
und *Kaarst Nord / Osterath* (12)

A 57 (Nimwegen-Köln) mit der Anschlussstelle Boverth (16),
früher Meerbusch

A 44 (Lüttich-Kassel) mit den Anschlussstellen Lank-Latum (28)
sowie Osterath (26)

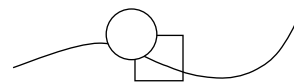
Die Autobahnen 44 und 57 kreuzen sich im Stadtgebiet und bilden das nach der Stadt benannte Autobahnkreuz Meerbusch.

Die Deutsche Bahn hält am Bahnhof Osterath mit den Linien des Regionalexpress RE 7 (Krefeld – Meerbusch/Osterath – Neuss – Köln) und RE 10 (Kleve – Krefeld – Meerbusch/Osterath – Düsseldorf).

Die Straßenbahn-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.

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

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



Stadtteil Osterath:

Der Stadtteil Osterath hat eine gute Infrastruktur. Die Autobahnen A 57 (Bovert) und A 44 (Osterath) sind schnell erreichbar. Die unmittelbar angrenzenden Nachbarstädte Düsseldorf, Neuss, Kaarst und Krefeld sind in wenigen Autominuten erreichbar. Insbesondere der Flughafen Düsseldorf und die Messe sind über die Flughafenbrücke innerhalb von 15 Minuten mit dem PKW zu erreichen. Die öffentlichen Nahverkehrsverbindungen, bestehend aus Bahnhof Osterath (Bahnlinie), Straßenbahnhaltestellen (Höterheide, Bovert) sowie Busverbindungen der einzelnen Stadtteile und Nachbarstädte, sind als sehr gut zu bezeichnen. Handel- und Dienstleistungsbetriebe z.B. für die Deckung des kurzfristigen sowie mittelfristigen Bedarfs sind in Osterath hinreichend vorhanden. Die Deckung des langfristigen Bedarfes kann ergänzend in den Nachbarstadtteilen Lank und Büderich oder den Nachbarstädten Krefeld, Düsseldorf, Neuss erfolgen.

MIKROLAGE:

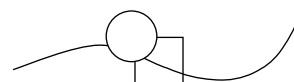
Das zu bewertende Grundstück liegt im westlichen Randbereich von Osterath, innerhalb des bebauten Ortsbereiches. Im Norden grenzt das Grundstück an die öffentliche Straße „Willicher Straße“ und im Süden und Westen an die öffentliche Straße „Mühlenfeld“ an. Im Osten grenzt das Grundstück an vergleichbare, mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke kleinerer Größe, an. Im Süd-Westen macht die Straße „Mühlenfeld“ einen u-förmigen Schlenker. Der Zwischenraum zum Grundstück ist eine öffentliche Grünfläche mit tlw. öffentlichen Pkw-Parkplätzen.

Anliegerweg „Willicher Straße“:

Es handelt sich um eine Ortsausfallstraße, zweispurig, asphaltiert, mit einem Geh-/Fahrradweg, von der Straße durch einen mit Bäumen bepflanzten Grünstreifen getrennt. Eine durchgehende Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Das Grundstück ist von der Straße durch großzügige Bepflanzung abgeschirmt. Eine im nord-östlichen Grundstücksbereich an der Willicher Straße vorhandene Bushaltestelle ist über einen unbefestigten Fußweg vom Grundstück erreichbar.

Anliegerstraße „Mühlenfeld“:

Es handelt sich um eine Wohnanliegerstraße, zweispurig, asphaltiert, tlw. mit einseitig markierten PKW-Längsparkflächen. Beidseitig ist ein plattierter Gehweg, sowie eine einseitige durchgehende Straßenbeleuchtung vorhanden. Im Westen des Grundstücks ist die Straße als Stich (Sackgasse) abgebunden. Die Medien Strom, Wasser, Kanalisation, Telefon sind in der Anliegerstraße vorhanden. Über die Straße „Mühlenfeld“ werden die auf dem



Grundstück befindlichen oberirdischen Stellplätze, die Tiefgarage und die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude erschlossen.

Grundstück:

Das zu bewertende vieleckig geschnittene Grundstück hat eine Gesamtfläche von 11.715 qm, hat gem. timonline ca. 179 m maximale Breite (Ost-West-Ausdehnung) und ca. 76 m mittlere Tiefe (Nord-Süd-Ausdehnung). Die Topografie des Flurstücks kann als eben bezeichnet werden.

Das Grundstück ist bebaut mit vier freistehenden Gebäuden, welche u.a. aus gereihten Mehrfamilienwohnhäusern bestehen. Insgesamt sind gem. Teilungserklärung 82 Wohnungen vorhanden. Ebenso befindet sich auf dem Grundstück eine Tiefgarage gem. Teilungserklärung mit 40 Pkw-Stellplätzen und ein oberirdischer Pkw-Parkplatz gem. Teilungserklärung mit 12 Pkw-Stellplätzen.

Die auf dem Flurstück aufstehende Bebauung ist augenscheinlich innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet und in der Flurkarte dargestellt und somit augenscheinlich eingemessen.

Blick straßenseitig auf private Erschließungs- und Grünflächen und tlw. gegenüberliegende Nachbarbebauung und tlw. oberirdische Stellplätze.

Das Grundstück ist erschöpfend bebaut. Es können keine weiteren Grundstücke zwecks Bebauung abgetrennt werden.

Erschließungsbeiträge:

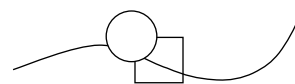
Zum Wertermittlungstichtag sind keine Erschließungsbeiträge zu zahlen, somit ist das Grundstück erschließungsbeitragsfrei (ebf) zu werten. Auf den Originaltext der Auskunft wird verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Baulasten:

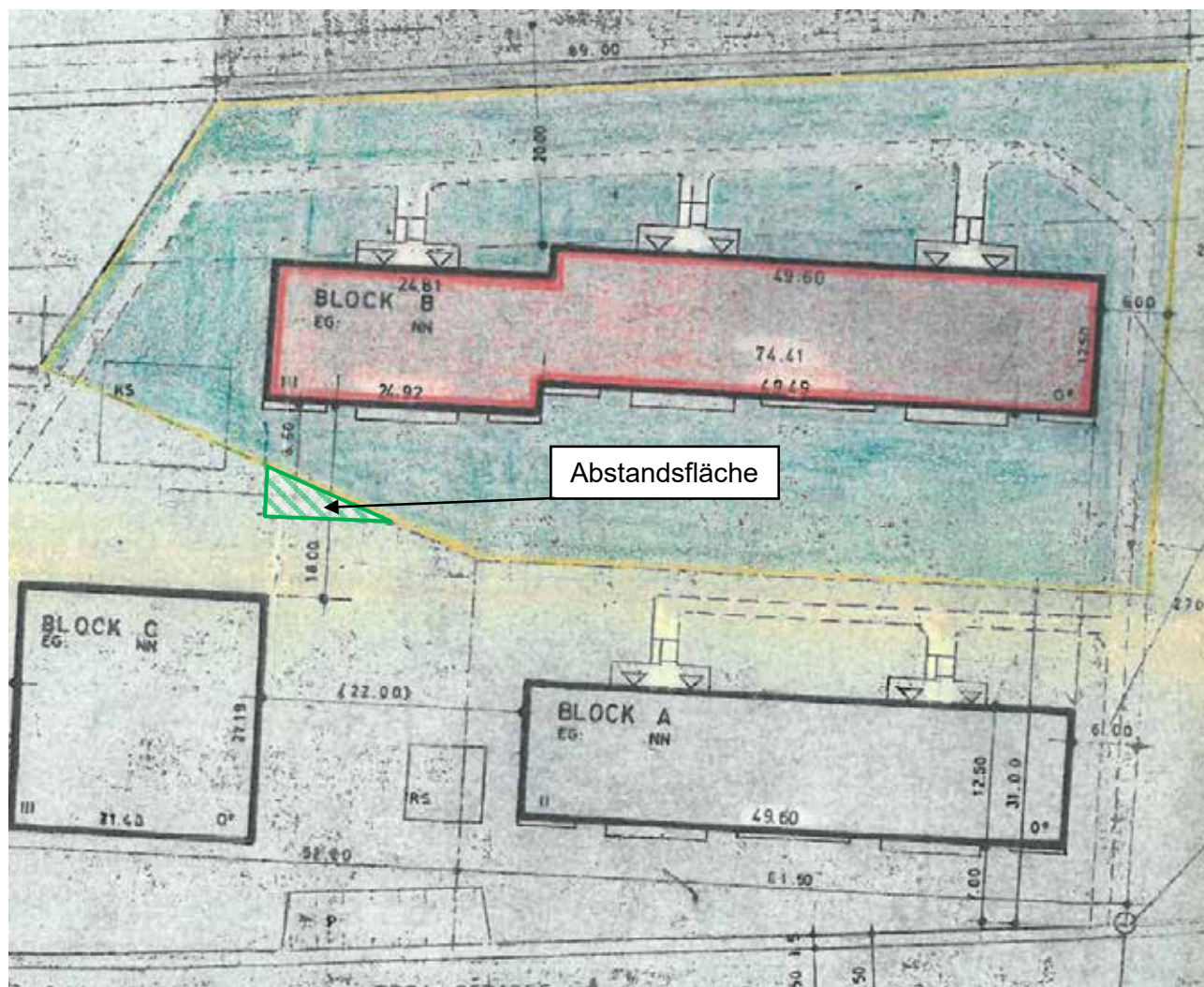
Es existieren Baulasten auf dem Flurstück 227. Auf den Originaltext der Auskunft wird verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Baulastenblatt Nr. 13

Es besteht die Verpflichtung auf dem Flurstück 227 zu Gunsten des Flurstück 498 eine Fläche von ca. 23 qm von baulichen Anlagen freizuhalten. Es handelt sich um eine Abstandsfläche, welche von der



südlichen Fassadenseite des Mehrfamilienwohnhaus Willicher Straße 45a, 45 auf dem Flurstück 227 abgelegt und gesichert wird.

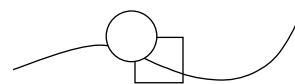


Ausschnitt Lageplan, Baulastenblatt Nr. 13

Baulastenblatt Nr. 35

Es besteht die Verpflichtung auf dem Flurstück 227 sechs Einstellplätze zu errichten und zu unterhalten und diese Stellplätze den Bewohnern des Mehrfamilienwohnhauses zur Verfügung zu stellen.

Hinweis: Der Gutachter nimmt an, dass mit dem Mehrfamilienwohnhaus das Haus Nr. 6 auf dem Flurstück 227 gemeint ist.



Umweltinformationsgesetz:

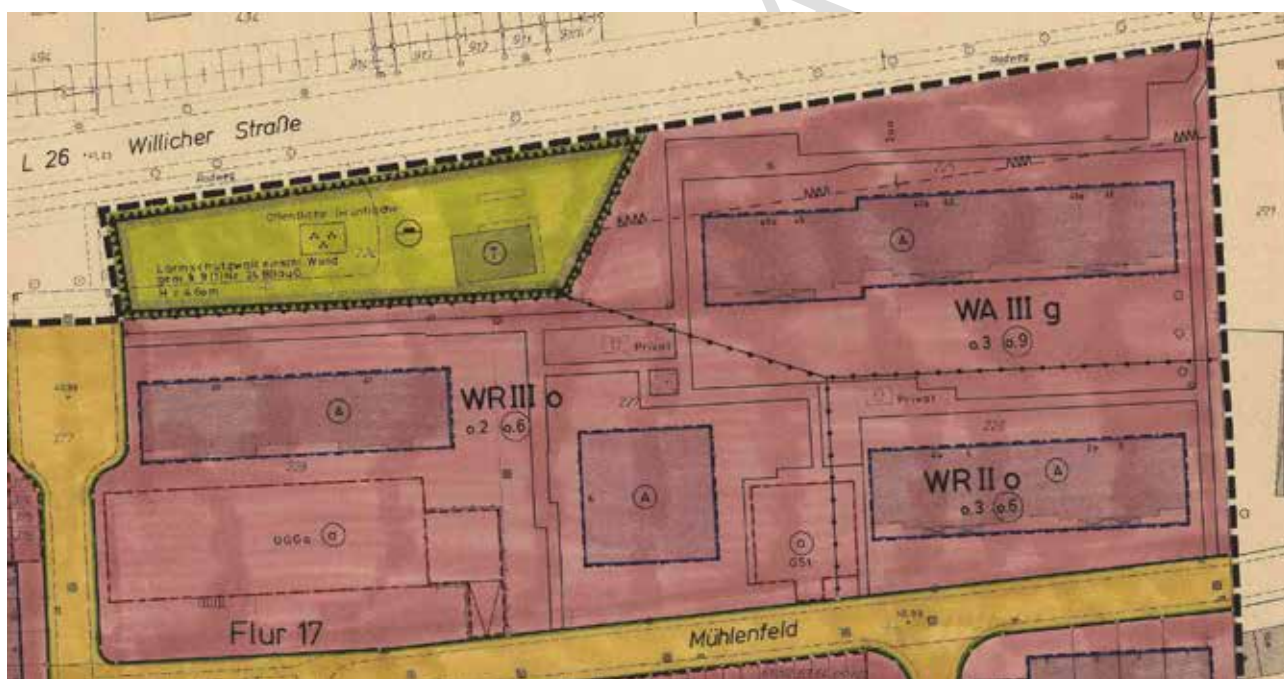
Gem. Auskunft des Rhein-Kreis Neuss ist das zu bewertende Grundstück im Kataster für Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten, oder schädliche Bodenveränderungen zum Wertermittlungstichtag nicht erfasst.

Auf den Originaltext der Auskunft wird verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Baurecht:

Planungsrecht: Im Flächennutzungsplan ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt

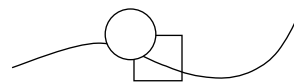
Bauordnungsrecht: wird beurteilt basierend auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 056 Mühlenfeld
Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB seit dem 12.06.1987



Auszug aus dem Bebauungsplan, zu beachten sind die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan der Stadt Meerbusch können im Internet eingesehen werden unter dem Link:

<https://www.o-sp.de/meerbusch/karte>



Denkmalschutz: Die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.

Baugrundverhältnisse

Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Der höchste ermittelte Grundwasserstand (LGD Nr. 080302993, OSTERATH 376) liegt augenscheinlich bei +36,74 m ü.NN, mit einer Schwankungsbreite von +/- 75 cm. Der nächstgelegene Kanaldeckel vor dem Gebäude hat eine NN-Höhe von ca. +40,30 m ü.NN. Dies ist eine Höhendifferenz von ca. 3,56 m mit einer Schwankungsbreite von +/- 75 cm.

Sonstiges:

Gewerbliche Immissionen waren im Ortstermin nicht erkennbar. Es sind Verkehrsimmissionen auf Grund der nördlich des Grundstücks verlaufenden Ortsausfallstraße „Willicher Straße“ und der Bushaltestelle vorhanden.

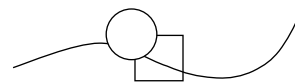
Weitere Hinweise auf besondere wertbeeinflussende Umstände (geplante Verkehrsverbesserung, Sanierungsgebiet, Nachbarbebauung, etc.) sind dem Gutachter zum Wertermittlungstichtag nicht bekannt.

VI. Beschreibung Gebäude:

Gebäude Allgemein:

Folgende Genehmigungen, Unterlagen und Infos konnten recherchiert werden:

- 16.10.1967 Baugenehmigung AZ.: 1321-26/67
Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses (Block B)
(18 PKW-Stellplätze in Tiefgarage), Hausentwässerungsanlage
und einer Feuerstätte für zentrale Beheizung
- 25.11.1968 Rohbauabnahmeschein
- 05.05.1969 Schlussabnahmeschein
- 08.03.2004 Abgeschlossenheitsbescheinigung
- 14.04.2004 Teilungserklärung UR.Nr. 1911/2004
- 21.04.2004 Baugenehmigung AZ.: BG-0076-0/2004
Umgestaltung der Außenanlagen, Errichtung von Vordächern,
Umgestaltung Foyer
- 23.09.2005 Fertigstellungsbescheinigung



Es befinden sich auf dem Grundstück vier freistehende Gebäude mit 82 Wohnungen, eine Tiefgarage mit 40 Stellplätzen und 12 oberirdische Stellplätze. Gem. Teilungserklärung UR.Nr. 1911/2004 vom 14.04.2004 teilen sich die Einheiten wie folgt auf:

Baukörper B1 = Mühlenfeld 2, 2a, 4, 4a
Wohnungen Nr. 101 bis Nr. 116 = 16 Wohnungen
4 Hauseingänge

Baukörper B2 = Willicher Straße 41, 41a, 43, 43a, 45, 45a
Wohnungen Nr. 201 bis Nr. 236 = 36 Wohnungen
6 Hauseingänge

Hinweis: Die zu bewertende Wohnung Nr. 217 befindet sich im Baukörper B2, postalisch Willicher Straße 43, im 2. Obergeschoß.

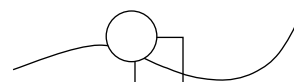
Baukörper B3 = Mühlenfeld 6
Wohnungen Nr. 301 bis Nr. 312 = 12 Wohnungen
1 Hauseingang

Baukörper B4 = Willicher Straße 47, 49
Wohnungen Nr. 401 bis Nr. 418 = 18 Wohnungen
2 Hauseingänge

Baukörper B5 = Mühlenfeld Tiefgarage
Stellplätze Nr. 501 bis Nr. 540 = 40 TG-Stellplätze

Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart:

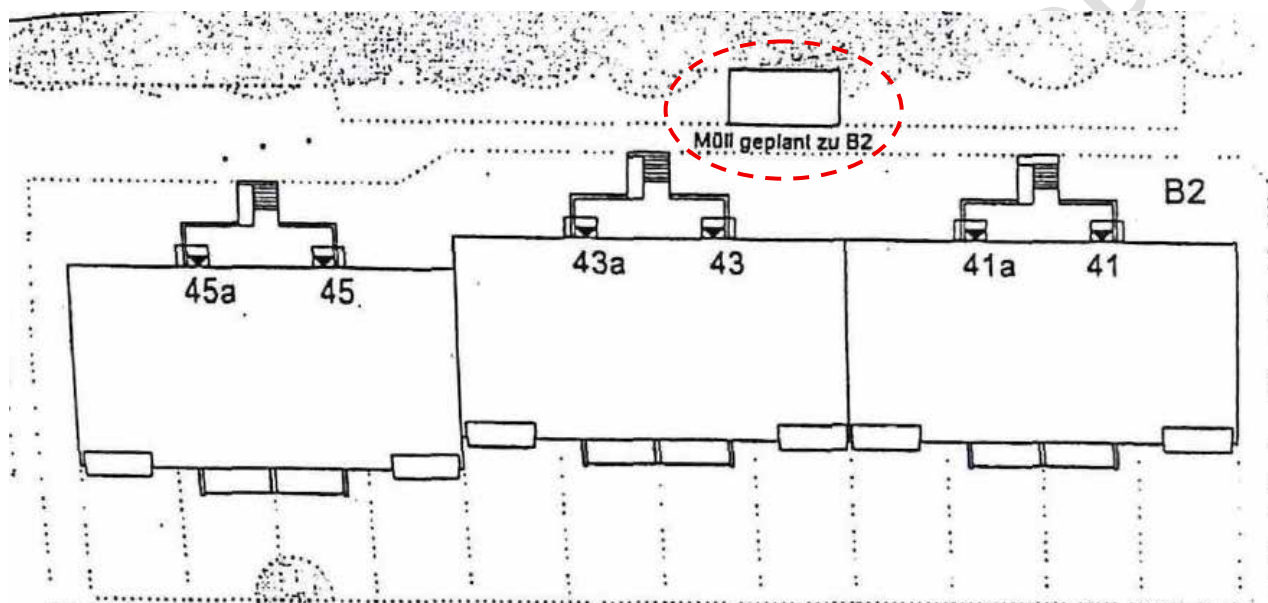
1. Sondernutzungsrechte an Gartenflächen
für Baukörper B1 WE Nr. 101, 102, 105, 106, 109, 110, 113, 114
für Baukörper B2 WE Nr. 201, 202, 207, 208, 213, 214, 219, 220,
225, 226, 231, 232
für Baukörper B3 WE Nr. 301, 302, 303, 304
für Baukörper B4 WE Nr. 401, 402, 403, 410, 411, 412
2. Sondernutzungsrechte an oberirdischen Stellplätzen
Diese Stellplätze wurden / werden einzelnen Sondereigentümern zugewiesen.
3. Sondernutzungsrecht an Kellerräumen
Einzelne Kellerräume wurden / werden einzelnen Sondereigentümern zugewiesen.



4. Sondernutzungsrecht Müllbehälterabstellflächen

Es sind den einzelnen Baukörpern bzw. den Sondereigentümern der jeweiligen Baukörper jeweils einzelne eigene Müllbehälterstandplätze zugeordnet.

Soweit der Gutachter recherchieren konnte ist der zu bewertenden Wohnung Nr. 217 das Sondernutzungsrecht an dem Müllbehälterstandplatz für den Baukörper B2 zugehörig (Haus Nr. 41 – 45a), siehe nachfolgender Auszug Lageplan, Anlage 6 der Teilungserklärung.

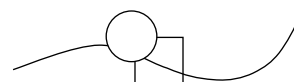


Auszug Lageplan, Anlage 6 der Teilungserklärung

Gebäude Verwaltung / Instandhaltungsrücklage / Hausgeld:

Die WEG-Verwaltung wird durchgeführt von:

Gem. Auskunft der WEG-Verwaltung sind u.a. folgende Informationen zur Verfügung gestellt worden, siehe auch Anlage zu diesem Gutachten:



Zum 31.12.2025 bestehen folgende Instandhaltungsrücklagen:

Mühlenfeld	2 - 4a	= 10.104 €	
Mühlenfeld	6	= 10.514 €	
Willicher Straße 41 - 45a		= 22.734 €	<u>Anteil WE Nr. 217 = 551,36 €</u>
Willicher Straße 47 - 49		= 14.346 €	
Tiefgarage		= 2.300 €	

Instandhaltungsrücklage		= 59.998 €	

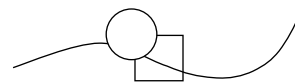
Hinweis: Die fünf o.g. Baukörper bilden jede für sich eine Untergemeinschaft. Es wird auf die Teilungserklärung (§12 Lasten und Kosten, Bildung von Untergemeinschaften), Seite 26 ff, verwiesen.

Gem. Wirtschaftsplan 2026 beträgt das Hausgeld für die Wohnung Nr. 217 im Jahr 2026 je Monat 232 € und für das Jahr 2027 je Monat 210 €.

Es wird auf die Abrechnung und den Wirtschaftsplan verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Gem. ETV-Protokoll 2023 und 2024 sind u.a. folgende Informationen ersichtlich:

- u.a. wegen Wassereinbruch in den Häusern Willicher Str. 41 - 45 und 49 ist eine Sanierung der Pflasterflächen / Laufwege inkl. Errichtung von Drainagerinnen vor Hauseingängen als Überschwemmungsschutz erforderlich.
- Gem. Aussage von Miteigentümern sind seit dem Wassereinbruch die Keller feucht.
- Es werden auf Grund des aktuellen niedrigen Wasserpreises keine Wasseruhren verbaut.
- Die Häuser Willicher Str. 41, 41a, 43, 43a, 45 und 45a verfügen über keine eigene Kanalisation. Im Bereich der Pflasterflächen wird das Wasser nicht über einen Kanal abgeleitet, sondern soll eigentlich durch eine Sickergrube vom Objekt ferngehalten werden. Diese Grube ist verschlammte. Als Lösung in Abstimmung mit der Stadt im Bereich der entsprechenden Häuser soll ein neuer Kanal gelegt werden, der in die Waldfläche zwischen der Willicher Str. und dem Objekt abgeführt werden kann. Gleichzeitig soll die Pflasterfläche aufgenommen und mit Gefälle (ebenfalls zur Waldfläche hin) neu verlegt werden. Ebenfalls sollen im Bereich der Hauseingänge Kantensteine verlegt werden, um eine weitere Barriere gegen

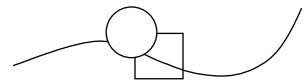


Wasseransammlungen zu schaffen. In einem weiteren Schritt soll die Wasserabführung über die stillgelegten Hauskanäle, die über die Kellerebene ans Mühlenfeld angeschlossen sind, reaktiviert werden.

- Ein Teil der Dachfläche (Block 45-47 und 41-45a) wurde bereits saniert. Die Verwaltung soll nun als erstes für das Gebäude 2-4a Angebote für die Sanierung einholen, über die dann beschlossen werden kann.
- Die Verwaltung wurde gebeten, eine Prüfung aller Fassadenflächen vorzunehmen, um einen möglichen Sanierungsbedarf zu ermitteln. In dem Zusammenhang erfolgte der Hinweis, dass teilweise Fallrohre und auch Hauptstränge marode seien. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass im Falle von Sanierungen in Bädern immer auch die dortigen Leitungen erneuert werden sollten.
- Teilweise sind bereits Treppenhaussanierungen erfolgt. Hier war die Firma Thomas Wilken tätig. Die Verwaltung soll hier konkrete Angebote für eine Modernisierung der verbliebenen Häuser einholen.
- Die Verwaltung soll für die Versammlung im September einen Vorratsbeschluss erarbeiten, der die Anbringung von sogenannten Balkonkraftwerken innerhalb der WEG regelt.
- Kündigung Rahmenvertrag Fernsehen. Die Verwaltung hat den bestehenden Rahmenvertrag Fernsehen zu Ende Juni gekündigt. Dies bedeutet, dass die Eigentümer zukünftig Einzelverträge abschließen müssen.
- Ist eine kostenlose Glasfaserverlegung innerhalb der Häuser möglich, die gleichzeitig nicht sichtbar im Treppenhaus ist, kann diese Verlegung erfolgen. Besteht diese Möglichkeit nicht, muss ein entsprechender Beschluss der jeweiligen Untergemeinschaft herbeigeführt werden.

Gem. ETV-Protokoll 2026 sind u.a. folgende Informationen ersichtlich:

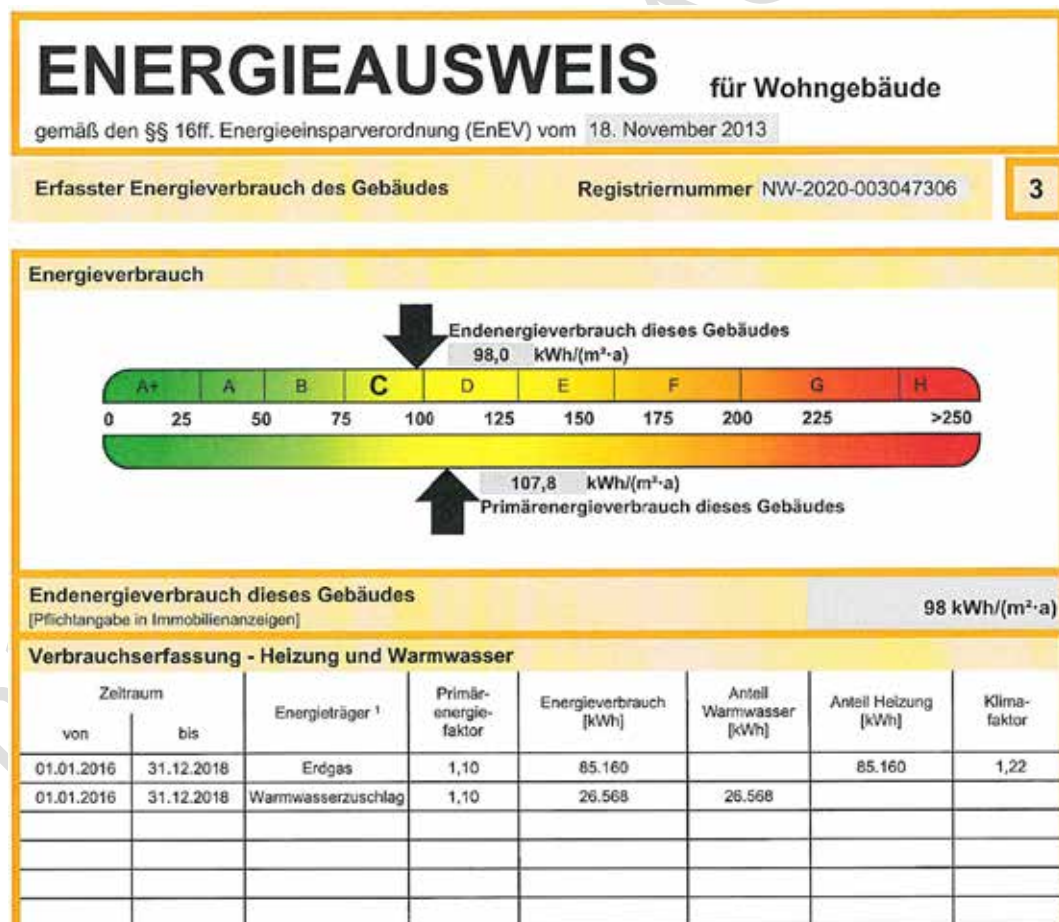
- Klageverfahren: Gegen die Wohnungseigentümergeinschaft sei aktuell ein Klageverfahren vor dem Amtsgericht Neuss anhängig (Klage Frau Karuga gegen die WEG)
- Mahnverfahren: Gegen die Wohnungseigentümergeinschaft sei ein Mahnverfahren beim Amtsgericht Hagen anhängig.

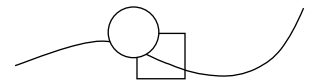


- Vollstreckungsbescheid: Gegen die Wohnungseigentümergeinschaft sei ein Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Hagen über 12.000 € erlassen worden.
- Unfallanzeige auf Grund eines Unfalls auf dem Grundstück, Weg beim Haus Mühlenfeld 6
- Thema Erneuerung Gasheizung (Baujahr 1994), welche z.Zt. eine Leckage hat

Es wird u.a. wg. weiterer Informationen auf die Protokolle der Eigentümerversammlungen verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Es ist ein Energieausweis, ausgestellt am 24.01.2020 und gültig bis zum 23.01.2030, vorhanden. Der Energieausweis stellt folgende Informationen dar:

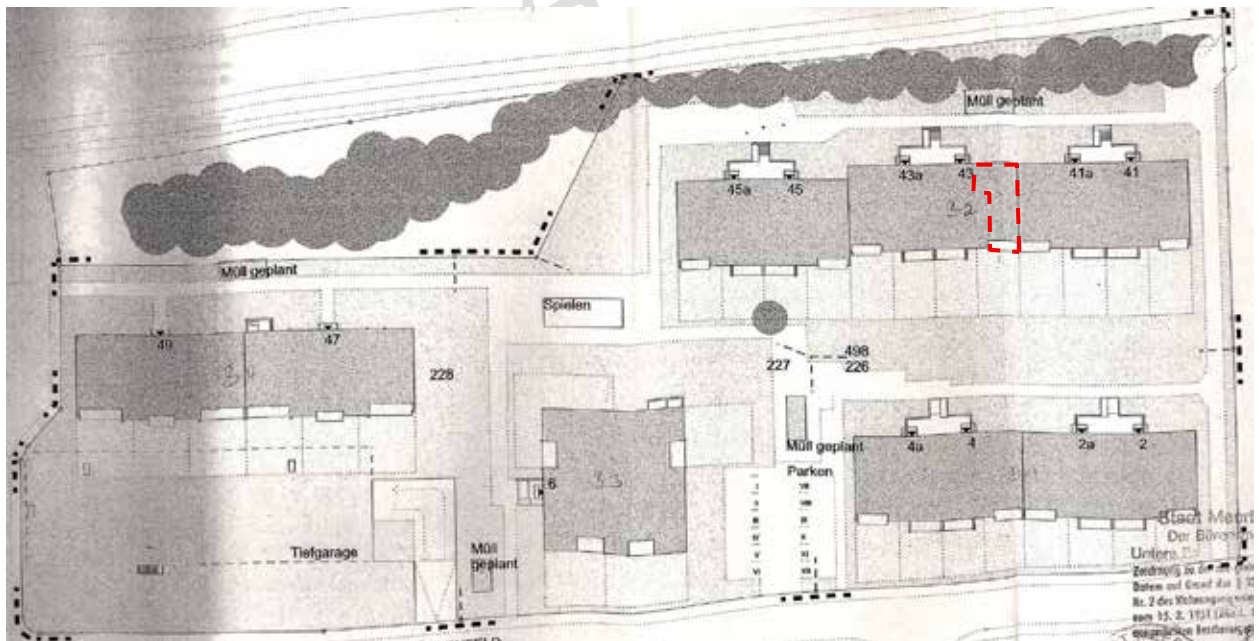




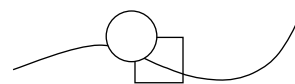
Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung						
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind				☒ möglich	☐ nicht möglich	
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- & oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizungsanlage	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Heizung und Anlagenkomponenten zu prüfen. Mögliche Maßnahmen können sein: Dämmung der zugänglichen Leitungen in unbeheizten Räumen, hydraulischer Abgleich, moderne Pumpenregelung, Einbau von neuen Thermostatventilen, Austausch des Heizkessels bzw. Brenners.	☒	☒		

Wohnung Nr. 217:

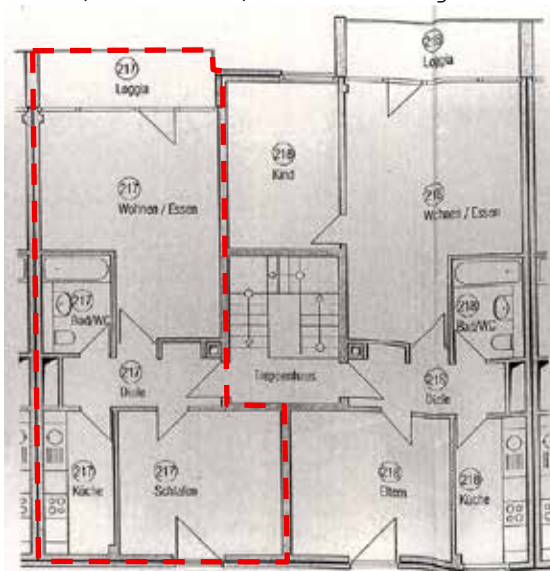
Die zu bewertende Wohnung, postalisch „Willicher Straße Haus Nr. 43“, befindet sich im Baukörper B2, im 2. Obergeschoß links.



Lageplan Grundstück - ca. Lage der Wohnung Nr. 217 rot umrandet -



Gem. Abgeschlossenheitsbescheinigung handelt es sich um eine Wohnung mit 2-Zimmern, 1 Küche, 1 Bad, 1 Diele, 1 Balkon gen Südseite.

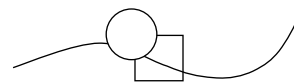


Grundriss 2. Obergeschoß o.M.- Wohnung Nr. 217 rot umrandet-

Im Kellergeschoss ist der Wohnung ein Kellerabstellraum Nr. 217 zugehörig.



Grundriss Kellergeschoss o.M.-Kellerraum Nr. 217 rot umrandet-



Hinweis: Die drei vorgenannten Bilder / Zeichnungen sind Ausschnitte der Abgeschlossenheitsbescheinigung. Gem. Darstellung in der Abgeschlossenheitsbescheinigung hat die Wohnung ca. 54,66 qm Fläche.

Wohnungsbindung:

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

Nutzung:

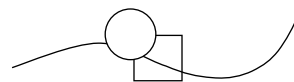
Die Wohnung ist augenscheinlich bewohnt. Auf dem Klingelschild steht der Name der Eigentümerin. Gem. Auskunft der WEG-Verwaltung ist der Ansprechpartner für die Wohnung und Bevollmächtigter für den Postempfang:

Baubeschreibung:

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich nur auf den Baukörper B2, in dem sich die Wohnung Nr. 217 befindet, basierend auf dem Ortstermin und der Baubeschreibung vom 03.04.1967, Bestandteil der Baugenehmigung:

Baukörper B2:

- in Reihe gebauter unterkellelter, 3-geschossiger Baukörper mit insgesamt 36 Wohnungen
- Der Baukörper ist aufgeteilt in 6 gereimte Abschnitte (jeweils zweischalige Trennwand) mit je Abschnitt 1 Hauseingang, 1 Treppenhaus, 6 Wohnungen
- jeder Abschnitt ist ein Zweispänner mit je 2 Wohnungen je Etage
- Baujahr 1969
- Bauweise massiv
- Rohbau
- Fundamente, Bodenplatte
- Kellerwände tlw. aus Stahlbeton bzw. aus Mauerwerk
- Stahlbetondecken
- zweischaliges Mauerwerk mit Klinkerfassade
- Innenwände tlw. aus Mauerwerk
- Flachdach



- Treppen / Aufzug:
durchgängiges Treppenhaus mit Stahlbetontreppenläufen
- Fenster / Türen:
Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Aluminiumhaustüranlage mit Briefkasten, Klingel
- Beheizung:
Gaszentralheizung
Warmwasserbereitung dezentral
- Balkon:
Stahlbetonbalkonplatte, Stahlgeländer mit Kunststoffplatten als
Füllung

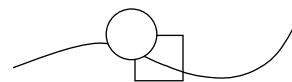
Über den Zustand und die Ausstattung des Baukörpers B2, insbesondere des Abschnitts Willicher Str. 43 kann der Gutachter auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung im Ortstermin keine Aussage treffen.

Wohnung Nr. 217:

Der Gutachter konnte für diese Verkehrswertermittlung der Wohnung Nr. 217 keine Innenbesichtigung im Ortstermin durchführen. Über den Zustand der Wohnung und des Kellerraumes kann der Gutachter keine Aussage treffen.

Einschätzung:

Insgesamt machen die Gebäude aufstehend auf dem Grundstück einen gepflegten Eindruck. Der Allgemeinzustand ist gut und gem. Protokollen der Eigentümerversammlungen ist erkennbar, dass Instandhaltungen laufend durchgeführt werden.



2.) BEWERTUNG:

I. Bodenwert

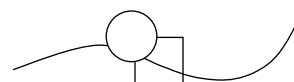
Der Wert des Bodens ist abhängig von der tatsächlichen bzw. möglichen Nutzungsart, der Größe und des Preises. Ein Grundstück kann zu Teilen unterschiedlich genutzt sein. Quadratmeterpreise werden in der Regel aus vergleichbaren Verkäufen der jüngeren Vergangenheit ermittelt; diese liegen als Bodenrichtwerte 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	Meerbusch
Postleitzahl	40670
Ortsteil	Osterath
Bodenrichtwertnummer	1474
Bodenrichtwert	<u>490 €/m²</u> (Misch-Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	<u>2026-01-01</u>
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-III
Geschossflächenzahl	0,8
Fläche	450 m ²
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Anwendungshinweise	<u>Örtliche Fachinformationen</u>

Es sind die örtlichen Fachinformationen zu berücksichtigen.

Der Bodenrichtwert relativiert sich bezogen auf das zu bewertende Grundstück. Es sind folgende Punkte zu berücksichtigen:



Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück ist erschlossen und es ist ein Planungsrecht vorhanden. Das Grundstück wird als baureifes Land gewertet, entsprechend dem Bodenrichtwert. Es wird kein Zu-/Abschlag angesetzt.

Beitragszustand

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

Nutzungsart

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

Geschosszahl

Das Bewertungsgrundstück kann mit bis zu III-Vollgeschossen entsprechend dem Bodenrichtwertgrundstück ausgenutzt werden. Es wird kein Zu-/Abschlag angesetzt.

Geschossflächenzahl

Das Bewertungsgrundstück kann mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 bzw. 0,9 beplant und ausgenutzt werden. Das Boddenrichtwertgrundstück hat als Kriterium eine Geschossflächenzahl von 0,8. Es sind seitens des Gutachterausschuss Rhein-Kreis-Neuss keine Umrechnungsfaktoren für die Geschossflächenzahl ausgewiesen. Der Gutachter setzt sachverständig gewürdigt keinen Zu-/Abschlag an.

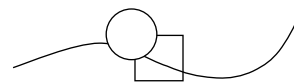
Bodenwert:

Der Bodenwert für das Grundstück errechnet sich wie folgt:

$$490 \text{ €/qm} * 11.715 \text{ qm} = \mathbf{5.740.350 \text{ €}}$$

Der Bodenwertanteil für die Wohnung Nr. 217 beträgt demnach:

$$5.740.350 \text{ €} / 10.000 * 86 = \text{gerundet } \mathbf{49.367 \text{ €}}$$



II. Bewertung der baulichen Anlagen

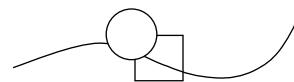
Verfahrenswahl

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 die zu bewertende Wohnung nicht nur für Eigennutzer interessant ist, sondern auch am Markt von Kapitalanlegern nachgefragt wird, wendet der Gutachter das Ertragswertverfahren an. D.h. die marktüblich erzielbare Miete bestimmt den Wert der zu bewertenden 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 gem. Abgeschlossenheitsbescheinigung als vermietbare Fläche der Wert von 54,66 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 10,50 €/qm.

Liegenschaftszins:

Gem. Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschuss Rhein-Kreis Neuss, S. 73f, sind folgende Informationen ersichtlich:

Objektart	Ø Liegenschaftszinssatz in %				
	Stichtag 01.01.2022	Stichtag 01.01.2023	Stichtag 01.01.2024	Stichtag 01.01.2025	Stichtag 01.01.2026
Wohnungseigentum (vermietet)	3,00	2,50	2,50	2,50	2,50

Es wird der mittlere Liegenschaftszins mit 2,5 % zu Grunde gelegt.

Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:

Die Gesamtnutzungsdauer wird gem. ImmoWertV, Anlage 1, gem. Wohnhäusern angesetzt mit 80 Jahren. Die Zeitdaten betragen demnach:

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre

Gebäudealter = 57 Jahre (2026 – 1969)

Restnutzungsdauer = 23 Jahre (80 Jahre – 57 Jahre)

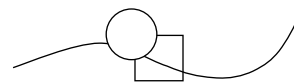
Verwaltungskosten / Instandhaltungskosten / Mietausfallwagnis:

Die im Ertragswertverfahren zu Grunde gelegten Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis werden gem. Datensammlung des Gutachters für das Jahr 2026 zu Grunde gelegt:

Verwaltungskosten = 439,00 €/anno

Instandhaltungskosten = 14,40 €/qm/anno

Mietausfallwagnis = 2,00 %/anno



Das Ertragswertverfahren wird wie folgt durchgeführt:

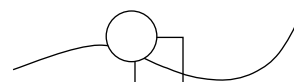
Ertragswertermittlung

Rohertrages:	Mietzins	Mietzins	Mietzins
vermietbare theoretische Fläche:		Monat	Jahr
54,66 qm	10,50 €	573,93 €	6.887 €
Summe Rohertrag:			6.887 €
Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten:			
36,58 € WE/Monat	12,00	1,00	439 €
Instandhaltungskosten:			
14,40 € qm/Fläche/a	54,66		787 €
Mietausfallwagnis:			
2,00% von	6.887,16 €		138 €
Summe Bewirtschaftungskosten:			1.364 €
Die Bewirtschaftungskosten betragen		19,80%	des Rohertrages!
Rohertrag			6.887 €
Bewirtschaftungskosten			1.364 €
Summe Reinertrag:			5.523 €
anteiliger Bodenwert	49.367 €		
Liegenschaftszins	2,50%		
anteiliger Bodenwert verzinst			1.234 €
Gebäudeertrag:			4.289 €
Restnutzungsdauer in Jahren	23		
Liegenschaftszins	2,50%		
Rentenbarwertfaktor	17,33		
Gebäudewert vorläufig:			74.331 €
anteiliger Bodenwert:			49.367 €
Ertragswert vorläufig:			123.698 €
abzgl. Sicherheitsabschlag vom Gebäudewert:	-35%		26.016 €
Ertragswert gerundet:			97.682 €

Plausibilitätsprüfung

Der Ertragswert gerundet beträgt inkl. einem Sicherheitsabschlag von - 35 % vom Gebäudewert 97.682 € / 54,66 qm = 1.787 €/qm Wohnfläche. Ohne Berücksichtigung des Sicherheitsabschlages beträgt der Ertragswert 123.698 € / 54,66 qm = 2.263 €/qm Wohnfläche.

In dem Grundstücksmarktbericht 2026 des Rhein-Kreis-Neuss, S. 64, sind u.a. für das Grundstück Mühlenfeld / Willicher Straße Kaufpreise aus dem Jahr 2021 bis 2025 als Durchschnittswerte dargestellt:

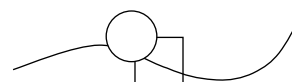


Meerbusch

Adresse	Baujahr	Wohn- einheiten Anzahl	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl.		
				Mittel	Min	Max
Auf der Scholle 1-13	1970	164	6	2.370	1.630	2.910
Brühler Weg 4, Dorfstr. 24-32	1983	91	10	3.060	2.250	4.150
Brühler Weg 60-74	1965	56	12	3.200	2.100	4.090
Kantstr. 23-27	1976	149	19	3.170	1.670	4.360
Kantstr. 29-35	1968	123	13	2.980	1.260	3.820
Marienburger Str. 1	1972	40	12	2.400	1.840	3.120
Max-Ernst-Str. 17-31	1995	111	16	3.220	2.460	4.320
Mühlenfeld 2-6, Willicher Str. 41-49	1969	82	13	2.930	2.240	3.800
Von-Bodelschwingh- Str. 4, 4 a-f, Anton-Holtz-Str. 28-30	2001	106	5	4.070	3.300	4.980

Der mittlere Kaufpreis für den Weiterverkauf einer Wohnung beträgt im Mittel 2.930 €/qm mit einer Spanne von 2.240 €/qm bis 3.80 €/qm. Die Einordnung des Ertragswertes je qm Wohnfläche ist bzgl. der Kauffälle nachfolgend grafisch und prozentual dargestellt und eingeordnet:

	Auswertung	2021 - 2025 Kaufpreise Rhein-Kreis-Neuss			Wohnungseigentum
			2.930 €		
	2.240 €				3.800 €
1.787 € mit Sicherheitsabschlag 60,99%		2.263 € ohne Sicherheitsabschl.			
	76,45%	77,24%	100,00%		129,69%



III. Sonstiges

Baulaste:

Baulastenblatt Nr. 13

Es besteht die Verpflichtung auf dem Flurstück 227 zu Gunsten des Flurstück 498 eine Fläche von ca. 23 qm von baulichen Anlagen freizuhalten. Es handelt sich um eine Abstandsfläche, welche von der südlichen Fassadenseite des Mehrfamilienwohnhaus Willicher Straße 45a, 45 auf dem Flurstück 227 abgelegt und gesichert wird.

Diese Baulast schränkt die Planungsmöglichkeit gem. Bebauungsplan (Baufenster) nicht ein. Es wird kein Wertabschlag angesetzt.

Der Wert der Baulast gem. Baulastenblatt 13 wird mit 0 € angesetzt.

Baulastenblatt Nr. 35

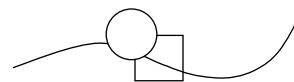
Es besteht die Verpflichtung auf dem Flurstück 227 sechs Einstellplätze zu errichten und zu unterhalten und diese Stellplätze den Bewohnern des Mehrfamilienwohnhauses zur Verfügung zu stellen.

Hinweis: Der Gutachter nimmt an, dass mit dem Mehrfamilienwohnhaus das Haus Nr. 6 auf dem Flurstück 227 gemeint ist.

Grundsätzlich sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Pkw-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Der Gutachter legt zu Grunde, dass es sich hier um die für das Mehrfamilienwohnhaus aufstehend Flurstück 227 handelt. Bezogen auf diese Annahme setzt der Gutachter für diese Baulast gem. Baulastenblatt 35 einen Wert von 0 € an.

IV. Zusammenstellung

<u>Wohnung Nr. 217</u>	Bodenwert	=	49.367 €
	Ertragswert	=	97.682 €
	Baulastenblatt 13	=	0 €
	Baulastenblatt 35	=	0 €



V. Verkehrswert

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 tausender Beträge bei derzeitigem Verkauf für korrekt bemessen

an dem bebauten Grundstück in **40670 Meerbusch**
Willicher Straße 41, 41a, 43, 43a, 45, 45a, 47, 49
Mühlenfeld 2, 2a, 4, 4a, 6

aufstehend mit Mehrfamilienwohnhäusern und einer Tiefgarage

für **86 / 10.000 Miteigentumsanteil**
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nr. 217 gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum

Hinweis: Die Wohnung befindet sich im Baukörper B2,
Wohnung im 2.OG links, Willicher Straße 43

Grundbuch: Osterath, Blatt 6096, **Lfd. Nr.: 1**
Kataster: Gem. Osterath, Flur 17, Flurst. 226, 227, 228, 498

Ertragswert = 97.682 €
Baulastenblatt 13 = 0 €
Baulastenblatt 35 = 0 €

Summe = 97.682 €

Verkehrswert = 98.000 €

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

J. Rökendt



Meerbusch, den 09.07.2026

(Jens Rökendt)