

DIPL.-ING. ALBRECHT GÖTZ
SACHVERSTÄNDIGER FÜR BEBAUTE UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Amtsgericht Mettmann
Gartenstraße 7
40822 Mettmann

verantwortlich:
Dipl.-Ing. Albrecht Götz
ASSESSOR DES VERMESSUNGS-
UND LIEGENSCHAFTSWESENS

Datum: 19.03.2022
Az.: GA 014/21 – 005 K 003/21

Internetversion

**über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das Sondereigentum Nr. 1 (eigengenutzte Eigentumswohnung)
nebst Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen PKW-Stellplatz Nr. 6
sowie an einer Gartenfläche
auf dem mit einer Eigentumswohnanlage bebauten Grundstück
Schillerstraße 7 in 42489 Wülfrath**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 11.01.2022 mit

373.000 €

geschätzt.

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass diese keine Anlagen (Auszug aus der Liegenschaftskarte, Bauzeichnungen etc.) enthält. Das vollständige Gutachten kann beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

* Deckblatt

1. Vorbemerkungen

1.1 Ergänzende Angaben

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

2.2 Gestalt und Form

2.3 Örtliche Gegebenheiten

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

3. Beschreibung des Gebäudes

3.1 Vorbemerkungen

3.2 Gebäudebeschreibung, außen

3.3 Gebäudebeschreibung, innen

3.4 Nebengebäude u. ä.

3.5 Außenanlagen

3.6 Allgemeinbeurteilung

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

4.2 Bodenwertermittlung

4.3 Ertragswertermittlung

5. Verkehrswert und zusammenfassende Beurteilung

6. Tabellarische Zusammenfassung

7. Literaturverzeichnis

8. Anlagen

1 Vorbemerkungen

Nur im Gesamt-Gutachten enthalten.

1.1 Ergänzende Angaben

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das eigengenutzte Sondereigentum Nr. 1 (Eigentumswohnung). Die Eigentumswohnung ist Bestandteil einer Eigentumswohnanlage bestehend aus 5 Mehrfamilienhäusern (Am Höfchen 14, 16 und Schillerstraße 5, 7 und 9) mit insgesamt 25 Wohnungen und 23 Garagenstellplätzen (lt. Teilungserklärung). Das zu bewertende Sondereigentum wird über den Eingang des Hauses „Schillerstraße 7“ erschlossen und befindet sich im I. Obergeschoss links. Dem Sondereigentum ist gemäß der Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht an der anliegenden Gartenfläche sowie an dem oberirdischen PKW-Stellplatz Nr. 6 zugewiesen.

Die ausgewiesenen Einzelwerte beziehen sich immer nur auf die entsprechend der Miteigentumsanteile anteiligen Werte des Gemeinschaftseigentums und des Grundstückes. Bei den nachfolgenden Beschreibungen wird das o.g. Bewertungsobjekt kurz als ETW Nr. 1 und der oberirdische PKW-Stellplatz Nr. 6 bezeichnet.

Dieser Wohnanlage liegt die Teilungserklärung UR.-Nr. 205/2004 vom 06. April 2004 zu Grunde. Diese Urkunde befindet sich in den Grundakten des zuständigen Amtsgerichts und ist nicht nochmals als Anlage zu diesem Gutachten beigelegt. Sondernutzungsrechte, die den Wert des Sondereigentums beeinträchtigen, waren nicht ersichtlich.

Fehlende Unterlagen wurden durch Akteneinsicht bei der Stadtverwaltung beschafft. Soweit vorhanden, sind diese dem Gutachten als Anlage beigelegt. Gleichzeitig wird um Nachsicht für die teilweise nicht optimalen Kopien gebeten; die Vorlagen ließen nicht mehr zu.

Die vorgefundenen Unterlagen und Zeichnungen wurden auf Plausibilität überprüft und für die weitere Berechnung von Wohnfläche als richtig unterstellt. Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Bauordnung und der Wohnflächenverordnung wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnungen die in der Teilungserklärung aufgeführte Wohnfläche plausibilisiert.

Weiter wurden von mir schriftlich bei der Stadtverwaltung Angaben über

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis,
- Eintragungen im Altlastenkataster,
- Bestehen eines Bebauungsplanes,
- Rückständige Kosten über Erschließung und Abgaben

erfragt.

Sofern die erbetenen Angaben bis zum Erstellungstag des Gutachtens nicht vollständig eingegangen sind, wird bei den nachfolgenden Berechnungen unterstellt, dass bezüglich der unbeantworteten Bereiche keine wertbeeinflussenden Merkmale vorliegen. Gegebenenfalls muss eine Nachberechnung in Auftrag gegeben werden.

Hinweis: Auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen zum Urheber- und Persönlichkeitsrecht muss teilweise auf die Beifügung von Zeichnungen und Kartenmaterial im Gutachten verzichtet werden. Bezüglich der Lageinformationen (Luftbilder, Topographische Karten, Stadtpläne) werden Beteiligte auf die gängigen Seiten im Internet (z.B. www.goyellow.de, www.meinestadt.de) verwiesen. Auskünfte zu Bodenrichtwerten werden von der jeweiligen Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses veröffentlicht. Untersuchungen hinsichtlich Bundes Immissionsschutzgesetzes (BimSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV), Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und Dichtigkeit von Abwasserleitungen) wurden nicht durchgeführt. Auflagen des Brandschutzes wurden nicht durchgeführt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Mettmann
Ort und Einwohnerzahl:	Die Stadt Wülfrath mit rd. 22.600 Einwohnern gehört zum Kreis Mettmann im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie grenzt im Norden an die Städte Velbert und Heiligenhaus, im Osten und Süden an die Stadt Wuppertal und im Westen an die Städte Mettmann und Ratingen an. So befindet sich Wülfrath in einer zentralen Lage zwischen dem Ruhrgebiet und den Ballungsgebieten um Düsseldorf und Wuppertal. Die historische Altstadt mit alten Fachwerkhäusern und attraktiver Fußgängerzone lädt zum Bummeln ein. Innenstadtnahe Wohngebiete sowie umliegende Stadtteile in ruhiger Umgebung ermöglichen angenehmes Wohnen mit guter Verkehrsanbindung. Die Eigentumswohnanlage liegt ca. 400 m Luftlinie südwestlich des Stadtzentrums. Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel sowie Geschäfte und Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Der Anschluss an die nächstgelegene Autobahn-Auffahrt zur A 535 ist ca. 4 km und zur A 46 ist ca. 10 km entfernt.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Mittlere Wohnlage mittlere Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend offene Bauweise, zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung
Immissionen:	Zum Ortstermin waren keine störenden Immissionen vorhanden.
topographische Grundstückslage:	Das Grundstück der Eigentumswohnanlage fällt stark zur Schillerstraße ab.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	unregelmäßiger Grundstückszuschnitt
Bemerkungen:	Die genaue Lage und Form des Flurstückes ist in dem beiliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlage) zu entnehmen.

2.3 Örtliche Gegebenheiten

Straßenart:	Spielstraße
Straßenausbau:	Voll ausgebaute Fahrbahn aus Pflastersteinen, Gehweg ist einseitig vorhanden, Parkmöglichkeiten sind auf öffentlichen Flächen nicht ausreichend vorhanden

Höhenlage zur Straße:	Das Gelände der Eigentumswohnanlage steigt von der Schillerstraße stark an.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, städtischer Kanalanschluss, Gasanschluss, Telefonanschluss, Kabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Gebäude der Eigentumswohnanlage ist freistehend.
Baugrund, Grundwasser, (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gebietstypische Baugrund- und Grundwasserverhältnisse.
Altlasten:	Gemäß dem Geoportal Kreis Mettmann liegt das Grundstück der Eigentumswohnanlage nicht innerhalb einer Altlastenverdachtsfläche.

Allgemeine Hinweise zu Altlasten und Verunreinigungen im Gebäude

Altlasten, altlastverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen sind im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) definiert. Sie werden durch die zuständigen Behörden im Altlastenkataster erfasst, vorausgesetzt, dass eine Kontamination durch Schadstoffe durch Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen eindeutig nachgewiesen wurde. Gibt es nur Hinweise auf eine Kontamination, wird die Fläche als Altlastenverdachtsfläche bezeichnet. Die Ersterfassung erfolgt im Allgemeinen auf Grund historischer Recherchen, bei Vorliegen eines Anhaltspunkts durch Begehung, Aktenrecherche oder historische Luftbildauswertungen. Nicht jede Altablagerung oder jeder Altstandort ist auch eine Altlast. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die bis Anfang der 90-er erbaut bzw. renoviert worden sind, durch die damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende Schadstoffe in der Baustoffsubstanz enthalten können (z. B. Asbest in Fußböden, Decken und Isolierungen, behandelte Hölzer, PCB in Dichtfugen und Beschichtungen, PAK in Isoliermaterialien und Beschichtungen). Nutzungsbedingte Schadstoffe können auch bei neueren Objekten nicht ausgeschlossen werden. Altlastenuntersuchungen und Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Zum Zwecke der Bewertung lag mir ein Grundbuchauszug vom 02.07.2021 vor. Es wird bei den folgenden Betrachtungen davon ausgegangen, dass seither keine weiteren Belastungen eingetragen wurden.

In Abteilung II des Grundbuches bestehen noch folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Wülf-rath, Flur 13, Flurstücke 941, 944, 947, 950, 953,728 und 1349. Bezug: Bewilligung vom 03.11.2005 (UR-NR. 645/2005,...).

Lfd. Nr. 2 Anordnung der Zwangsversteigerung (Zwangsversteigerungsvermerk)

Die Eintragung unter der lfd. 1 betrifft das Gemeinschaftseigentum und hat auf die einzelnen Sondereigentume keine Auswirkungen. Somit wird im Folgenden die Eintragung als wertneutral eingestuft.

Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk ist nach den Vorgaben des Zwangsversteigerungsgesetzes nicht zu berücksichtigen, da dieser in der Zwangsversteigerung erlischt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei einer Preis(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten:

Gemäß vorliegenden Unterlagen liegen keine Angaben zu möglichen nicht eingetragenen Lasten vor. Von dem Eigentümer wurden mir diesbezüglich keine Auskünfte erteilt.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Mögliche Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind bei Eigentumswohnanlagen nicht wertrelevant, da diese sich i.d.R. lediglich auf das Gemeinschaftseigentum beziehen und keine direkten Auswirkungen auf die einzelnen Sondereigentume habe. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht auf Grund des Baualters nicht. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bauplanungsrecht

Festsetzungen in der Bauleitplanung:

Das Grundstück der Eigentumswohnanlage liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan noch in einem qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30

Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß persönlicher Auskunft der zuständigen Behörde unterliegt die Beurteilung für eine weitere Bebauung dem § 34 BauGB dies betrifft die **Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**. Die Prüfung der Zulässigkeit und die bauordnungsrechtliche Ausgestaltung (Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung) einer weiteren Bebauung ist eine Einzelfallentscheidung und kann nicht Gegenstand dieses Gutachtens sein.

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Weitergehende Untersuchungen konnten nicht angestellt werden, da die städtischen Archivakten nicht über alle erfragten Bereiche Unterlagen enthielten. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand

(inkl. Beitrags- und Abgabensituation)

Entwicklungszustand:

Baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Grundstück der Eigentumswohnanlage ist nach Anfrage bei der zuständigen Behörde derzeit beitrags- und abgabefrei.

Hinweis:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden - sofern nicht anders angegeben - telefonisch eingeholt.

3 Beschreibung des Gebäudes

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden lediglich die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertrelevant sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der baujahrsüblichen Ausführung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und –schäden können grundsätzlich nur insoweit aufgenommen werden, wie sie ohne zerstörende Untersuchungen, d.h. offensichtlich, erkennbar sind. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Während des Ortstermins konnten nur die Räumlichkeiten der Eigentumswohnung Nr. 1, die Gemeinschaftsräume im Haus „Schillerstraße 7“ und der oberirische PKW-Stellplatz Nr. 6 in Augenschein genommen werden.

3.2 Gebäudebeschreibung, außen

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Die folgenden Beschreibungen beziehen sich nur auf das Gebäude "Schillerstraße 7".

Art des Gebäudes:	Vollunterkellertes, beidseitig angebautes, zwei- bis dreigeschossiges Gebäude mit 5 Wohneinheiten.
Baujahr/Restnutzungsdauer:	Nach den vorliegenden Unterlagen kann für das Gebäude der Eigentumswohnanlage als tatsächliches Baujahr 2006 unterstellt werden. Nach jüngsten Untersuchungen ist bei derartigen Wohnanlagen von einer üblichen Lebensdauer von 80 Jahren auszugehen. Nach der Ortsbesichtigung wurde eine Restnutzungsdauer von 64 Jahren geschätzt.

Außenansicht

Frontansicht:	Wärmedämmverbundsystem, tlw. Klinkerriemchen
Rückansicht:	Wärmedämmverbundsystem, tlw. Klinkerriemchen
Seitenansicht:	Wärmedämmverbundsystem, tlw. Klinkerriemchen

Dach(gemäß Baubeschreibung)

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Leicht geneigtes Satteldach, tlw. leicht geneigtes Walmdach, tlw. Flachdach
Dacheindeckung:	Tlw. Blecheindeckung, tlw. Bitumen mit Kiesschüttung, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Ausführung(gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Heute nicht feststellbar
Kellerwände:	Massiv, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton

Haupteingang (sbereich)

Einflügeltür aus Aluminium mit Glaseinsatz, drei feststehende Seitenteile aus Aluminium mit Glaseinsatz, Briefkasten-, Klingel- sowie Gegensprechanlage separat vor dem Eingangsbereich an einem Ständer angebracht.

Treppenhaus

Geschosstreppen aus Beton mit Kunststeinbelag
Stahlhandlauf

Keller**(Gemeinschaftsflächen)**

Boden:	Anstrich
Wand:	Mauerwerk oder Beton mit Anstrich, tlw. Abtrennung der Keller durch Metallprofile
Decken:	Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	tlw. Stahltüren, tlw. Metallprofil-Türen

3.3 Gebäudebeschreibung, innen

Die folgenden Beschreibungen beziehen sich nur auf das Gebäude „Schillerstraße 7“.

Nutzungseinheiten / Raumaufteilung

Lage der Wohnung im Gebäude:	Die Wohnung befindet sich im I. Obergeschoss links.
Wohnfläche und Raumaufteilung:	Die Wohnfläche beträgt rd. 107 m ² und wurde - ohne örtliches Aufmaß - aus der vorliegenden Teilungserklärung entnommen und an Hand der Bauzeichnungen auf Plausibilität überprüft. Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert (g = garten-seitig, s = straßenseitig, w = wegseitig, i = innenliegend).
	Diele i
	Eltern w
	Badezimmer w

Kinderzimmer 1	w
Kinderzimmer 2	w
Wohnzimmer	g
Terrasse	g
Küche	g
Gäste-WC	i

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung, Fenster, Heizung

Auf Grund der nahezu identischen Ausstattung der Zimmer kann auf eine detaillierte, raumbezogene Beschreibung an dieser Stelle verzichtet werden.

Diele:

Boden:	Parkett
Wand:	Tapete
Decke:	Tapete
Fenster:	Kein Fenster vorhanden
Heizung:	Kein Heizkörper vorhanden

Zimmer:

Boden:	Parkett
Wand:	Tapete
Decke:	Tapete
Fenster:	Kunststofffenster- und tür mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Außenrollladen
Heizung:	Flachheizkörper
Sonstiges:	Zugang zur Terrasse (Wohnzimmer)

Badezimmer:

Boden:	Fliesen
Wand:	Putz, tlw. Fliesen 1,2 m bis raumhoch
Decke:	Putz
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Heizung:	Flachheizkörper
Ausstattung:	Dusche, WC, Waschbecken

Terrasse:

Boden:	Steinplatten
--------	--------------

Küche:

Boden:	Fliesen
Wand:	Fliesenspiegel, Tapete
Decke:	Tapete
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, elektrisch betriebene Außenrollladen
Heizung:	Kein Heizkörper vorhanden

Gäste-WC:

Boden:	Fliesen
Wand:	Fliesen ca. 1,4 m hoch, darüber Tapete
Decke:	Tapete
Fenster:	Kein Fenster vorhanden
Heizung:	Kein Heizkörper vorhanden
Ausstattung:	WC, Waschbecken, elektrische Lüftung

Türen, Elektroinstallation, Küchenausstattung, Heizung, Warmwasserversorgung

Türen:

Wohnungsabschlusstür: Holztür mit Spion

Innentüren: Holztüren in guter Qualität

Elektroinstallation: Standard, dem Baujahr entsprechend,
Telefon, Klingel- und Gegensprechanlage

Küchenausstattung: Die Küchenmöbel wurden nicht bewertet, da diese nicht mehr werthaltig ist.

Warmwasser: Küche über Untertischgerät und im Badezimmer über einen Durchlauferhitzer

Heizung: Gaszentralheizung (Fabrikat und Baujahr nicht bekannt)

Besondere Einrichtungen und besondere Bauteile (auch im Gemeinschaftseigentum)

Besondere (Betriebs-) Einrichtungen: Fahrstuhl (Zulässig für 8 Personen oder 630 kg)

Besondere Bauteile: Terrassen
Balkone

Die besonderen Bauteile werden bei der nachfolgenden Berechnung des Ertragswertes nicht gesondert aufgeführt, da diese bereits im Ansatz der Wohnflächenberechnung bzw. in der Miete angemessen berücksichtigt sind.

3.4 Nebengebäude u. ä. Weitere Sonder- und Teileigentume sowie weitere oberirdische PKW-Stellplätze der Eigentumswohnanlage, diese sind aber nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

3.5 Außenanlagen Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Wegebefestigung
Hofbefestigung
Gartenanlagen und Pflanzungen
Einfriedung (Mauer, Zäune und Hecken)

3.6 Allgemeinbeurteilung

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

Zur Schätzung des Verkehrswertes wird nachstehend der **Ertragswert** für das Bewertungsobjekt ermittelt. Das Vergleichswertverfahren konnte für das Bewertungsobjekt nicht im Vordergrund stehen, da keine auszeichnenden Vergleichswerte im fraglichen Zeitraum und in vergleichbarer Lage zur Verfügung stehen. Vergleichswerte, die im Marktbericht des zuständigen Gutachterausschusses veröffentlicht wurden, dienen lediglich als Stützung des o.g. Verfahrens (vgl. Kap. 5). Zur Schätzung des Verkehrswertes wird nachstehend der Ertragswert für das Sondereigentum Nr. 1 (Eigentumswohnung) ermittelt.

Die im Ortstermin anwesende Person gab Auskünfte zum Objekt. Da die Richtigkeit dieser Angaben unterstellt wird, sind diese Informationen in die Wertermittlung eingeflossen. Demnach sind derzeit keine versteckten Mängel bekannt.

Nach der überwiegenden Meinung in Schrifttum und Rechtsprechung sowie nach meinen Erfahrungen geht es nicht darum, Daten der Vergangenheit in die Gegenwart hochzurechnen; vielmehr soll ein objektiver Wert ermittelt werden, der die zukünftige Rendite oder die zukünftige Nutzung zum Ausdruck bringt. Dabei ist auf die Betrachtungsweise eines durchschnittlichen Käufers / Bietinteressenten abzustellen.

Die Beteiligten haben keine Aufstellung über die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten vorgelegt. Es wurde daher eine Schätzung nach den Erfahrungswerten in der Literatur vorgenommen; allerdings mit leichter Anhebung, da die publizierten Werte aus der Vergangenheit mit der Kostensteigerung der letzten Jahre in Einklang gebracht werden mussten.

Bezüglich des Liegenschaftszinssatzes gibt der zuletzt veröffentlichte Marktbericht des zuständigen Gutachterausschusses eine Reihe vergleichbarer Angaben. Auch sind in der Literatur einige Zinssätze genannt. In Anlehnung an die in der Literatur genannten Daten wurde für die weitere Berechnung der **objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz von 2,1 %** - auf der Grundlage der für das Sondereigentum nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes - bestimmt und angesetzt.

Bei den Angaben zum Bodenwert, den Außenanlagen und möglichen Schäden am Gemeinschaftseigentum wurden nur Zahlen eingesetzt, die **gemäß Miteigentumsanteil** auf das Sondereigentum entfallen.

Neben der Teilungserklärung können aber für einen Bietinteressenten noch die rechtskräftigen Beschlüsse der vergangenen Eigentümerversammlungen und die Auswirkungen der Abrechnung bzw. des Wirtschaftsplanes von beträchtlicher Tragweite sein. In der Vergangenheit hat der Bundesgerichtshof festgestellt, dass der Erwerber eines Sondereigentums „nicht allein auf die im Grundbuch eingetragene Gemeinschaftsordnung vertrauen kann“ und „er sich auch vergewissern muss, ob sie durch bestandskräftige Beschlüsse abgeändert worden ist“. Dieser Auffassung hat sich seither die herrschende Rechtsprechung, wenn auch mit verschiedenen Varianten angeschlossen. Da mir diesbezüglich keine relevanten Unterlagen vorlagen, wird bei den nachstehenden Berechnungen unterstellt, dass diesbezüglich keine wertbeeinflussenden Umstände gegeben sind.

Gemäß offiziellen Mietspiegel für den Amtsgerichtsbezirk Mettmann liegen Mieten für baujahrgleiche Wohnungen zwischen 8,06 bis 8,96 €/m² Wohnfläche. Diese Spanne ist bezogen auf eine mittlere Wohnlage ohne Differenzierung nach Größe der Wohnanlage. Die Bewertung

basiert auf angemessenen, nachhaltig erzielbaren Mietansätzen. Zuschläge für ein zweites WC, eine Gartennutzung, Personenaufzug sowie ein Abschlag auf Grund der Größe (rd. 107 m²) sind möglich.

Gemäß der Veröffentlichung im zuständigen Grundstücksmarktbericht liegen Vergleichsmieten für oberirdische PKW-Stellplätze zwischen 15 - 60 €/Monat. Diese Spanne gilt – ohne Differenzierung nach den einzelnen Städten – für den gesamten Kreis Mettmann. Auf Grund der schlechten Parkplatzsituation wird eine Monatsmiete von 40 €/Monat als angemessen erachtet.

Die Eigentumswohnung (ETW Nr. 1) sowie der oberirdische PKW-Stellplatz Nr. 6 werden eigengenutzt. Die Bewertung basiert auf angemessenen, nachhaltig erzielbaren Mietansätzen.

Die Verantwortung für die Durchführung der erforderlichen Reparaturen möglicher Schäden oder Instandhaltungsrückstände im Bereich des Gemeinschaftseigentums trägt grundsätzlich der WEG-Verwalter, wenngleich die Kosten dafür von der Eigentümergemeinschaft aus der vorhandenen Instandhaltungsrücklage aufzubringen sind. Laut Aussage des WEG-Verwalters stehen keine größeren Maßnahmen an. Die Wohnanlage weist bei der Besichtigung einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand auf. Instandhaltungsrückstände am Gemeinschaftseigentum waren nicht ersichtlich.

Das Sondereigentum Nr. 1 weist zum Bewertungszeitpunkt einen durchschnittlichen Unterhaltungszustand auf. Es müssen zur Erzielung der kalkulierten Parameter (u.a. Miete, Restnutzungsdauer) nachstehende Arbeiten in Kürze durchgeführt werden:

- Auf Grund eines alten Wasserschadens muss das Badezimmer erneuert werden
- Überarbeitung der Wasserzufuhr in der Küche
- Entrümpelung der Wohnung
- Diverse Kleinstreparaturen

Für die Arbeiten werden überschlägig rd. 14.000 € kalkuliert.

Die Kosten für die o.g. Arbeiten sind nach Erfahrungswerten - basierend auf den Richtsätzen der Fachliteratur - geschätzt. Eine Untersuchung/Einschätzung der Bausubstanz und die Ergründung von Schadensfällen (Bauschadensgutachten) ist nicht Gegenstand der Beauftragung dieses Gutachtens. Die tatsächliche Höhe der Kosten kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht mit Sicherheit ermittelt werden. Die Kosten können deutlich höher oder niedriger ausfallen. Der angesetzte Abschlag entspricht lediglich dem Abschlag, den ein unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten handelnder Marktteilnehmer dem beschriebenen Sachverhalt beimessen dürfte. Es handelt sich hierbei um keine ausführungs- und gewerksorientierte Kostenermittlung nach Kostengruppen gemäß DIN 276. Ausdrücklich wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bei den genannten Maßnahmen lediglich um erforderliche Mindestmaßnahmen zur Erzielung der kalkulierten Miete und Restnutzungsdauer handelt.

Gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung hat der Eigentümer bei Verkauf und Vermietung von Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten dem potentiellen Käufer bzw. Mieter einen Energieausweis vorzulegen. Für das Gebäude wurde mir ein Energieausweis auf der Basis des Energieverbrauchs (Verbrauchszeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2013) überreicht. Energieträger für Heizung ist Erdgas. Aufgestellt wurde er am 30.04.2014 und ist bis zum 29.04.2024 gültig. Demnach hat die Wohnanlage einen Energieverbrauchskennwert von 77 kWh/(m²a) und ist bezogen auf eine Gebäudenutzfläche von 760,80 m².

Meine Ermittlungen habe ich mit dem Ortstermin abgeschlossen und die Unterlagen zu diesem Zeitpunkt ausgewertet. Nachträglich eingetretene Änderungen konnten daher in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden.

Einfluss der Corona-Krise

Mit der weltweiten Verbreitung des Corona-Virus SARS-CoV-2 unterliegen die nationalen und internationalen Märkte seit Januar 2020 außergewöhnliche Bedingungen. Welche quantitativen und qualitativen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sich daraus ergeben haben und noch ergeben werden und wie lange die Auswirkungen zu spüren sein werden, ist derzeit nicht absehbar und wird sich erst allmählich, jeweils mit zeitlicher Verzögerung, herausstellen.

Die von dem Gutachter ermittelten Werte beruhen auf den bis zum Ausfertigungsdatum bekannten und öffentlich zugänglichen Informationen zu den am Stichtag herrschenden Marktbedingungen.

Auf Grund des unklaren Einflusses, den COVID-19 auf die Immobilienmärkte haben kann, empfiehlt der Gutachter eine regelmäßige Überprüfung der Bewertungsergebnisse.

4 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Sondereigentum Nr. 1 (Eigentumswohnung) nebst Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen PKW-Stellplatz Nr. 6 sowie an einer Gartenfläche auf dem mit einer Eigentumswohnanlage bebauten Grundstück in

**42489 Wülfrath,
Schillerstraße 7**

zum Wertermittlungsstichtag 11.01.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt
Wülfrath	5.691

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wülfrath	13	1.353	2.499 m ²

Fläche insgesamt: 2.499 m²

Fläche gemäß Miteigentumsanteil [MEA 4.050/ 100.000] 101,21 m²

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die gewonnenen Erkenntnisse werden regelmäßig im Grundstücksmarktbericht vom Gutachterausschuss veröffentlicht. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Ertragswert wird aus der Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelt. Wertbeeinflussende Umstände sind zu berücksichtigen.

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit diese nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung (§ 40 (2) ImmoWertV) herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

BODENWERT FÜR DAS SONDEREIGENTUM

Der zuletzt vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte **Bodenrichtwert** beträgt **320,00 €/m²** (Bodenrichtwertnummer 8016) und wurde aus der Bodenrichtwertkarte entnommen und durch die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses bestätigt.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= W (Wohngebiet)
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= III

Das Grundstück der Eigentumswohnanlage stimmt hinreichend genau mit den Vorgaben des Richtwertgrundstückes überein. Daher liegt der Bodenrichtwert dieser Wertermittlung zu Grunde. Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Grundstück der Eigentumswohnanlage wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag wie folgt geschätzt:

Bodenwert laut Richtwertkarte:	320,00 €/m ²
Bodenwert : 101,21 m ² (anteilig gemäß MEA von 2.499 m ²) * 320,00 €/m ² =	32.387,20 €

Der Bodenwert für das Sondereigentum Nr. 1 beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt

rd. 32.390,00 €

4.3 Ertragswertermittlung

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks Grund und Boden, Gebäude und Außenanlagen zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des Bodens (der marktüblichen Grundstücksgröße) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die marktüblich erzielbaren Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Ausstattung.

Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbarer genutzter Grundstücke liefern z. B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umla-

gen - erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz, der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes. Der Ertragswert errechnet sich somit abschließend wie folgt:

Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnanlage	ETW Nr. 1	107	9,20	984,40	11.812,80
	oberirdische PKW-Stellplatz Nr. 6	-	-	40,00	480,00
Summe		107		1.024,40	12.292,80

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht auf Grund der Eigennutzung von der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Der Einfluss möglicher Mietabweichungen wird **nicht** als sonstiger wertbeeinflussender Umstand in der Wertermittlung berücksichtigt.

Rohrertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) 12.292,80 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)

Verwaltungskosten:

Wohnung: 1 St. x 357,00 €/St. = 357,00 €
 PKW-Stellplatz: 1 St. x 39,00 €/St. = 39,00 €

Instandhaltungskosten

Wohnung: 107 m² x 7,10 €/m² = 759,70 €
 PKW-Stellplatz: 1 St. x 88,00 €/St. = 88,00 €

Mietausfallwagnis

Über alles: 2 % von 12.292,80 € = 245,86 €

(12,12 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) – 1.489,56 €

jährlicher Reinertrag = 10.803,24 €

Reinertragsanteil des Bodens

2,1 % von 32.390,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) – 680,19 €

Ertrag der baulichen Anlagen = 10.123,05 €

Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV)

bei p = 2,1 % Liegenschaftszinssatz
 und n = 64 Jahren Restnutzungsdauer × 35,026

Ertragswert der baulichen Anlagen = 354.569,95 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 32.390,00 €

vorläufiger Ertragswert = 386.959,95 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Kap. 3.6) – 14.000,00 €

= 372.959,95 €

Der Ertragswert für das Sondereigentum Nr. 1 beträgt zum

Wertermittlungstichtag insgesamt

rd. 373.000,00 €

5. Verkehrswert und zusammenfassende Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die eigengenutzte Eigentumswohnung Nr. 1 nebst Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen PKW-Stellplatz Nr. 6 sowie an der angrenzenden Gartenfläche. Die Eigentumswohnung ist Bestandteil einer Eigentumswohnanlage bestehend aus 5 Mehrfamilienhäusern (Am Höfchen 14, 16 und Schillerstraße 5, 7 und 9) mit insgesamt 25 Wohnungen und 23 Garagenstellplätzen (lt. Teilungserklärung). Das zu bewertende Sondereigentum wird über den Eingang des Hauses „Schillerstraße 7“ erschlossen und befindet sich im I. Obergeschoss links und befindet sich in mittlerer Wohnlage in Wülfrath. Die Wohnung weist eine durchschnittliche Grundrisslösung mit Diele, Elternschlafzimmer, Badezimmer, 2 Kinderzimmer, Wohnzimmer, Küche, Gäste-WC und Terrasse mit insgesamt rd. 107 m² Wohnfläche auf. Die Ausstattung ist durchschnittlich, es bestehen Instandhaltungsrückstände.

Die im Textteil dieses Gutachtens erwähnte juristische Definition des Paragraphen § 194 BauGB besagt in aller Klarheit, dass es sich bei dem **Verkehrswert** um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; **einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde**. Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der zu bewertenden Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren (Petersen).

Die Verkehrswertsachverständigen sind nicht dazu da, dem Markt vorzurechnen, was eine Immobilie kosten dürfe, sondern dazu, den Markt zu beobachten und zu ermitteln, was für eine Immobilie üblicherweise gezahlt wird (so zutreffend Vogels).

Zusätzlich zu meinen eigenen Beobachtungen wurde aber auch der Marktbericht des zuständigen Gutachterausschusses herangezogen. So werden gemäß des vorliegenden Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses für Wülfrath für den Wiederverkauf von Eigentumswohnungen der Baujahre 1995– 2009 Vergleichspreise zwischen 2.010 bis 2.750 €/m² (Mittel 2.380 €/m²) Wohnfläche genannt. Diese Angabe ist auf eine Wohnungsgröße über 80 m² Wohnfläche bezogen. Eine Differenzierung nach Ausstattung, Größe der Wohnanlage und Wohnlage ist nicht ersichtlich. Weiter wird im Grundstücksmarktbericht selbstgenutztes Wohneigentum an Rohertragsfaktoren von 25 mit einer Standardabweichung von $\pm 4,7$ genannt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Unterlagen und der Hinweise bzw. der vorgefundenen Gegebenheiten anlässlich des Ortstermins resultiert der Verkehrswert aus den folgenden Ausführungen.

Auf Grund der Wohnungsgröße und des Wohnungszuschnittes ist die zu bewertende Eigentumswohnung für Eigennutzer geeignet. Derartige Eigentumswohnungen werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig an Vergleichspreisen orientieren. Da aber keine qualifizierten Vergleichspreise vorliegen, orientiert sich der Verkehrswert am Ertragswert. Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **373.000 €** ermittelt. Der ermittelte Ertragswert von rd. 3.485 €/m² Wohnfläche (dies entspricht einem Rohertragsfaktor von dem 30-fachen) liegt - unter Berücksichtigung der Sondernutzungsrechte an einem Stellplatz und der Gartennutzung - in einem plausiblen Rahmen.

Der Verkehrswert für das Sondereigentum Nr. 1 (Eigentumswohnung) nebst Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen PKW-Stellplatz Nr. 6 sowie an einer Gartenfläche auf dem mit einer Eigentumswohnanlage bebauten Grundstück in

**Schillerstraße 7 in
42489 Wülfrath**

Grundbuch	Blatt		MEA
Wülfrath	5.691		4.050 / 100.000
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wülfrath	13	1.353	2.499 m ²

werden zum Wertermittlungsstichtag 11.01.2022 mit

373.000 €

in Worten: dreihundertdreiundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Das Gutachten ist auf den Wertermittlungsstichtag bezogen und nur für das Gericht, den Auftraggeber sowie für den angegebenen Zweck bestimmt. Die Haftungsdauer beträgt zwei Jahre ab Ausstellungsdatum und ist auf grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz beschränkt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Sachverständigen gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zum Schadenersatz (LG Hamburg, Az. 308 O 580/08 vom 15.05.2009)

Düsseldorf, den 19. März 2022

Dipl.-Ing. Albrecht Götz

6. Tabellarische Zusammenfassung

Wertermittlungsergebnisse

Für die **Eigentumswohnung Nr. 1** nebst **Sondernutzungsrecht** an dem oberirdischen Stellplatz **Nr. 6** und der angrenzenden Gartenfläche

42489 Wülfrath, Schillerstraße 7

Flur 13

Flurstücksnummern **1.353**

Wertermittlungstichtag: **11.01.2022**

Bodenwert			
Entwicklungsstufe	b/a-Zustand	Miteigentumsanteil [MEA]	Bodenwertanteil der Eigentumswohnung [€]
Bauland	Frei	4.050 / 100.000	32.390

Objektdaten				
Gebäudebezeichnung / Nutzung	WF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
ETW Nr. 1	107	2006	80	64

Wesentliche Daten			
Jahresrohertrag RoE [€]	Jahresreinertrag ReE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]
12.292,80	10.803,24	12,12	2,1

Relative Werte	
Relativer Bodenwert:	302,71 €/m ² WF
relative besondere wertbeeinflussende Umstände:	- 130,84 €/m ² WF
Relativer Verkehrswert:	3.485,98 €/m² WF

Ergebnisse	
Ertragswert:	373.000 €
Verkehrswert:	373.000 €
Wertermittlungstichtag	11.01.2022

7. Literaturverzeichnis

Verwendete Wertermittlungsliteratur

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

Kleiber / Simon / Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- u. Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 2010

Ross, Brachmann: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken. Hannover, 2001

Stöber: Kommentar zum Zwangsversteigerungsgesetz der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen, Beck'sche Kurz Kommentare

Rechtsgrundlagen

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. I S. 369./13) in der zurzeit gültigen Fassung

BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 01. 01.2022 (BGBl. I S. 2805)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 05. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

EnEV: Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

II. BV: Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

WoFlV: Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I 2346)

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) in der am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283: DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 04.12.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

8. Anlagen

- ❖ Auszug aus der **Liegenschaftskarte**

 - ❖ **Fotos**

 - ❖ Auszüge aus den **Teilungsplänen**
-