

DIPL.-ING. MARKUS SAUER ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
Hubertusstraße 12 - 41352 Korschenbroich - Telefon 0 21 61 / 688 77 63 - Fax 0 21 61 / 688 77 64

WERTGUTACHTEN

(i. S. des § 194 Baugesetzbuch)

Objekte

A)

**Wohnungseigentum
im 3. Obergeschoss links
einer Wohnanlage,
nebst nicht zu Wohnzwecken
dienende Räume im Dachgeschoss links
sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss**

jeweils Nr. 10 des Aufteilungsplanes

Stahlstraße 22
40699 Erkrath

B)

**Teileigentum
an einer Garage**

Nr. 13 des Aufteilungsplanes

Stahlstraße 22
40699 Erkrath

Die nachstehende Internetversion des Gutachtens wurde aus Gründen des Datenschutzes gekürzt. Sie enthält nur einen Teilauszug der Anlagen. Ferner werden keine Angaben zu Personen gemacht. Die Einsicht des Gesamtgutachtens ist bei der Geschäftsstelle des Versteigerungsgerichts möglich.

Auftraggeber: Amtsgericht Mettmann

Geschäfts-Nummer 005 K 017/23

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	5
1.3	BEWERTUNGSUNTERLAGEN	5
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	6
1.5	OBJEKTVERWALTUNG / INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE	6
1.6	BAULASTEN	6
1.7	ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄSS §§ 127 FF BAUGB	6
1.8	ALTLASTENAUSKUNFT	7
1.9	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	8
1.10	BELASTUNGEN GEMÄSS DER ABTEILUNGEN II DER GRUNDBÜCHER	8
2	OBJEKTBSCHREIBUNG	9
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	9
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	10
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	13
4	BAUBESCHREIBUNG	14
4.1	ROHBAU	14
4.2	AUSBAU	15
5	BAUZAHLNEN / FLÄCHENBERECHNUNGEN	16
5.1	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß GRUNDRISSPLÄNEN	16
6	WERTERMITTLUNG	17
6.1	BODENWERT	19
6.2	ERTRAGSWERT – WOHNUNGSEIGENTUM NR. 10 –	20
6.3	ERTRAGSWERT – GARAGE NR. 13 –	21
6.4	ZU- UND ABSCHLÄGE	22
6.5	VERGLEICHSWERTE	23
7	AUSWERTUNG	24
8	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	25
9	OBJEKTFOTOS	27
10	ANLAGEN	31

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKTE:

A)

Wohnungseigentum im 3. Obergeschoss links einer Wohnanlage,
nebst nicht zu Wohnzwecken dienende Räume im Dachgeschoss links
sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss

jeweils Nr. 10 des Aufteilungsplanes

Stahlstraße 22
40699 Erkrath

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Hochdahl

Flur: 8

Flurstück: 123

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Mettmann

Grundbuch von: Hochdahl

Blatt: 4532

Lfd. Nr. im Bestandsver-
zeichnis: 1

Wirtschaftsart und Lage
lt. Grundbuch: Gebäude- und Freifläche,
Stahlstraße 22

Miteigentumsanteil: 1.312,20 / 10.000

Grundstücksgröße: 873 m²

B)

Teileigentum an einer Garage
Nr. 13 des Aufteilungsplanes

Stahlstraße 22
40699 Erkrath

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung: Hochdahl

Flur: 8

Flurstück: 123

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht: Mettmann

Grundbuch von: Hochdahl

Blatt: 4535

Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis: 1

Wirtschaftsart und Lage
lt. Grundbuch: Gebäude- und Freifläche,
Stahlstraße 22

Miteigentumsanteil: 111,52 / 10.000

Grundstücksgröße: 873 m²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mettmann vom 26.09.2023 wurde der unterzeichnende Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens zur Wertermittlung beauftragt.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
- b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- c) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang),
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- e) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sowie Baulasten bestehen,
- f) ob das Objekt den Beschränkungen des WoBindG unterliegt,
- g) wer als Verwalter für das Objekt bestellt ist.

Für die Erstellung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens hat der Unterzeichner die am Verfahren Beteiligten zu einer Ortsbesichtigung geladen.

Termin der Ortsbesichtigung: Mittwoch, der 15. November 2023, ab 12⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. die Miteigentümerin
2. der Unterzeichner
3. eine technische Mitarbeiterin

Eine Reaktion auf die Anschreiben des Unterzeichners zur Vorbereitung des Ortsbegehungstermins erfolgte lediglich seitens der Miteigentümerin, zugleich Antragstellerin. Zum anberaumten Ortsbesichtigungstermin wurde dem Unterzeichner weder ein Zutritt in das Wohnungseigentum noch zu der Garage ermöglicht. Auch die gemäß Teilungserklärung nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten im Dachgeschoss konnten nicht begangen werden. Ein Zutritt konnte durch die terminteilnehmende Miteigentümerin lediglich zu dem Treppenhaus und den Verkehrsflächen des Kellers ermöglicht werden. Das vorliegende Wertgutachten ist somit im Wesentlichen nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage gefertigt.

1.3 BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht 2023)
- b) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- c) Erschließungskostenbescheinigung
- d) Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann

- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung (Mietbindung)
- f) Baubeschreibung aus der Hausakte der Bauverwaltung
- g) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung (Aufteilungspläne)
- h) Mietrichtwerte für den Bereich des Amtsgerichts Mettmann, Stand 15. November 2023
- i) Angaben zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Erkrath
- j) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- k) Einblick in die Teilungserklärung vom 04. Juni 1982 sowie den Änderungen der Teilungserklärung vom 12. August 1982 und 09. September 1982 nebst den zugehörigen Aufteilungsplänen
- l) Auskunft der Hausverwaltung, Protokoll der Eigentümerversammlung 2023, Jahresabrechnung der Nebenkosten 2022
- m) amtlicher Lageplan
- n) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Gemäß der postalischen Anschrift des Miteigentümers, wird das Wohnungseigentum und vermutlich auch das Teileigentum an der Garage durch diesen selbst genutzt. Mietverhältnisse sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

1.5 OBJEKTVERWALTUNG / INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Die Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wird gegenwärtig von der Hausverwaltung xxxx ausgeübt. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung bestanden zum 28.11.2023 für das hier zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 10 Hausgeldaußenstände in Höhe von 4.574,32 €. Für das ebenfalls zu bewertende Teileigentum an der Garage bestanden keine Hausgeldaußenstände. Weitere Hausgeldaußenstände bestanden nicht. Die Instandhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2022 für die gesamte Wohnanlage 110.223,67 €. Die Hausgeldvorauszahlung wurde von der Hausverwaltung für das Wohnungseigentum Nr. 10 mit 457,00 € monatlich angegeben, für die Garage Nr. 13 mit 17,00 € monatlich.

1.6 BAULASTEN

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadt Erkrath, Fachbereich Bauaufsicht.

1.7 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄSS §§ 127 ff BauGB

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die endgültig hergestellt ist. Rückständige Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) fallen für die Erschließungsanlage nicht an. Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) fallen zurzeit ebenfalls nicht an.

Siehe Schreiben der Stadt Erkrath, Fachbereich Tiefbau, Straße, Grün

Der Kanalanschlussbeitrag ist abgegolten.

Siehe Schreiben der Stadt Erkrath, Städtischer Abwasserbetrieb

1.8 ALTLASTENAUSKUNFT

Das zu bewertende Grundstück wird im Altlastenkataster des Kreises Mettmann geführt.

Das Grundstück ist Teil einer Fläche, welche im Kataster über Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Deponien und nachrichtlich gekennzeichnete Flächen (Altlastenkastenkataster) unter der Nummer 35676/1 Er „Eisenhüttengelände“ verzeichnet ist.

Darüber hinaus ist das Grundstück nach dem informellen Altablagerungsverzeichnis Teil einer Altablagerung mit der Nummer 35676_3 Er. Zu dem Standort 35676_4 Er liegt außerdem eine Information vor, dass dieser etwa zwischen 1951 – 1958 als Schrottplatz genutzt wurde.

Bei dem Altstandort handelt es sich um die ehemalige Eisenhütte Eintracht, welche bis in die 1930er Jahre an diesem Standort betrieben wurde. Zwischen der Stahlstraße und der Eisenstraße befanden sich ehemals die Koksöfen. Nach Stilllegung der Eisenhütte wurde das ehemalige Betriebsgelände Ende der 1950er / Anfang der 1960er Jahre mit Wohnhäusern bebaut.

Nach Stilllegung und Abbruch sind neben Produktionsrückständen auch Reste von Abbruchmaterialien auf dem ca. 140.000 m² großen Areal verblieben. Die Aufschüttungsmächtigkeiten betragen stellenweise auch über 10 m. Das gesamte Aufschüttungsvolumen wird auf ca. 500.000 m³ geschätzt.

In den 1990er Jahren wurden Boden-, Bodenluft und Grundwasseruntersuchungen im Bereich des ehemaligen Eisenhüttengeländes durchgeführt. Die Belastung der vorgefundenen Schlacken sind als gering einzustufen. Belastungen der Bodenluft wurden nicht nachgewiesen. Es wurden jedoch z. T. gravierende Belastungen des Bodens, vor allen Dingen mit Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), sowohl oberflächennah als auch in tieferen Bodenschichten ermittelt. Aufgrund der schwierigen geologischen Verhältnisse (Klüfte und Störungen im Untergrund) konnte mit den Grundwassermessstellen kein einheitlicher Aquifer angetroffen werden, sodass die Ergebnisse nur schwer für eine Beurteilung heranzuziehen sind.

Vereinzelte Schadensherde wurden eingegrenzt und z. T. Oberflächenproben entnommen. Hierbei wurden z. T. deutlich erhöhte Gehalte an Schwermetallen ermittelt. Die Gesundheitsaufsicht wurde eingeschaltet. Zudem konnte in Arsenschaden ermittelt werden. Das Arsen liegt in einer gut löslichen Verbindung vor; eine Tiefenverlagerung konnte nachgewiesen werden.

Zur Eingrenzung des Arsenschadens wurden im August 1998 Grundwassermessstellen abgeteufelt. Stauwasser wurde allerdings zunächst nicht angetroffen. Die Stauwassermessstellen wurden über ein Jahr beobachtet und, wenn Wasser vorhanden war, auch beprobt. Die Belastungssituation ist der indifferent und reicht von geringen bis keine Belastungen bis hin zu massiven Belastungen des Sickerwassers mit Schwermetallen und Arsen. Die übrigen Grundwassermessstellen weisen keine gravierenden Belastungen auf.

Die Messstellen im Bereich des Arsenschadens wurden weiterhin beprobt. In 2000 war die Situation unverändert. Bei überwiegend geringen Wasserzutritten in die Messstellen wurden indifferente Schadstofffrachten festgestellt.

Die Untersuchungen wurden wegen der geringen Wasserzutritte in die Grundwassermessstellen bis 2002 ausgeweitet. Erste Untersuchungsergebnisse belegen teilweise Belastungen des Grundwassers mit Schwermetallen. Eine gravierende Grundwassergefährdung konnte aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse jedoch nicht abgeleitet werden.

Das o.g. Grundstück liegt im Randbereich des ermittelten Arsenschadens. Zudem sind auch Schadstoffbelastungen durch Schwermetalle und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) z.T. auch oberflächennah in den Anschüttungsmaterialien vorhanden.

Sanierungsmaßnahmen sind bei derzeitiger Nutzung und Gebäudebestand nicht notwendig, allerdings befinden sich schadstoffbelastete Böden zum Teil in geringen Tiefen (10-20 cm). Die Hausgärten sollten nicht als Nutzgärten angelegt werden, damit Schadstoffe nicht in den Nahrungskreislauf gelangen können. Eine reine Grünflächennutzung ist als unproblematisch anzusehen, sofern keine Eingriffe in den Boden erfolgen. Eine Versickerung von Dachflächenwasser ist nicht zulässig. Eingriffe in den Boden sind gutachterlich zu begleiten.

Siehe Schreiben der Kreisverwaltung Mettmann, Amt für technischen Umweltschutz / Untere Bodenschutzbehörde

Das Grundstück ist durch die Wohnbebauung erschöpfend bebaut. Nutzgärten sind nicht vorhanden. Da Sanierungsmaßnahmen als nicht notwendig erachtet werden, wird nachstehend lediglich ein Wertabschlag im Sinne eines merkantilen Minderwertes in Höhe von 2 % auf den ermittelten Ertragswert berücksichtigt (vergl. Gliederungspunkt 7 / Auswertung).

1.9 AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Das Objekt wurde nicht mit öffentlichen Baudarlehen gefördert und unterliegt somit nicht den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes.

Siehe Schreiben der Stadt Erkrath, Fachbereich Soziales, Sachgebiet Wohnungswesen.

1.10 BELASTUNGEN GEMÄSS DER ABTEILUNGEN II DER GRUNDBÜCHER

Blätter 4532 und 4535

Gemäß den vom Amtsgericht Mettmann überlassenen Grundbuchauszügen sind jeweils nachstehende Eintragungen in den Abteilungen II der Grundbücher vorhanden:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Mettmann, 5 K 017/23). Einge tragen am 28.07.2023.

Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.

2 OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Die zu bewertenden Bruchteilseigentume an der Gebäude- und Freifläche sind jeweils verbunden mit den Sondereigentumen:

A)

Lage: 3. Obergeschoss, links (vom Hauseingang aus gesehen) sowie im Dachgeschoss links

Nr. der Teilungserklärung: 10

**Raumprogramm:
(gemäß Aktenlage)** 3. OG
4 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Flur, Balkon

DG:
1 Zimmer, 1 Kammer, Küche, Diele, Bad mit WC

Wohnfläche / Nutzfläche

gemäß Abgriffmaßen aus den Aufteilungsplänen: 3. OG
80,53 m²
gemäß Angabe der Hausverwaltung: 80,50 m² *

gemäß Flächenangabe aus den Aufteilungsplänen: DG
57,53 m²

* Der Wertschätzung wird hilfsweise die Wohnfläche nach Angabe der Hausverwaltung zugrunde gelegt, da eine Überprüfung in der Örtlichkeit nicht möglich war.

B)

Lage: Garage rechts neben dem Gebäude (von der Straße aus gesehen)

Nr. der Teilungserklärung: 13

Das zu bewertende Wohnungseigentum sowie das Teileigentum an der Garage sind Bestandteile einer Wohnanlage, die ca. 1961 mit insgesamt zwölf Wohnungen und einer PKW-Garage in konventioneller, massiver Bauweise errichtet wurde.

Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte mit Teilungserklärung vom 4. Juni 1982. Die Teilungserklärung wurde mit Urkunde vom 12. August 1982 sowie 9. September 1982 hinsichtlich der Raumzuordnungen der Wohnungseigentume im 3. Obergeschoss sowie der Garage geändert.

Das hier zu bewertenden Wohnungseigentum ist im 3. Obergeschoss links angeordnet. Zusätzlich ist das Sondereigentum verbunden mit nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Dachgeschoss links sowie einem Kellerraum. Die Räume im Dachgeschoss links werden über eine separate Eingangstüre vom Treppenhaus aus erschlossen.

Gemäß den Angaben der Miteigentümerin im Ortstermin, sind dem Wohnungseigentum, abweichend von den Aufteilungsplänen, vermutlich derzeit die Kellerräume zugeordnet, die mit den Ziffern 4 und 8 bezeichnet sind. Da in der Örtlichkeit genügend Kellerräume vorhanden sind, wird von der möglichen abweichenden Zuordnung der Kellerräume von keiner Wertbeeinflussung ausgegangen.

2.2 UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN

Gem. § 8 ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in geeigneter Weise bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Baumängel und Bauschäden sind jedoch nur dann in die Bewertung aufzunehmen, wenn sie

- nicht bereits durch die technische Wertminderung im Rahmen des Gesamtlebensalters erfasst sind oder
- nicht aus der jährlichen Instandhaltung, wie unter Bewirtschaftungskosten in einer Ertragswertberechnung aufgeführt, bestritten werden können.

Nachstehend möglicherweise aufgeführte Instandhaltungsdefizite, Baumängel oder Bauschäden erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da es sich hier um ein Wert- und nicht um ein Schadensgutachten handelt.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung des Gebäudes beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand.

Untersuchungen bezüglich

- der Standsicherheit,
- des Schall- und Wärmeschutzes,
- des Brandschutzes,
- Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge,
- Rohrfraß und sonstiger Zustand der haustechnischen Leitungen,
- schadstoffbelasteter Baustoffe und des Bodens

wurden nicht vorgenommen.

Hierzu wären besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Bei Wertgutachten dürfen auch keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt werden.

Zu möglichen Baustoffkontaminationen

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die bis Mitte der 1980er Jahre erbaut bzw. renoviert wurden, durch die damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende "Schadstoffe in der Bausubstanz" erfahren haben könnten (z.B. Asbest in Fußböden, Decken und Isolierungen, behandelte Hölzer, PCB in Dichtfugen und Beschichtungen, PAK in Isoliermaterialien und Beschichtungen u.v.m.). 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.

Allgemeines zur Gebäudeenergieeffizienz und den bauphysikalischen Eigenschaften

Die Energieeffizienz und die damit verbundenen Energiekosten stellen für alle Wohn- und Nichtwohngebäude mittlerweile einen wichtigen Aspekt dar, der bei der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. Dies liegt allein schon darin begründet, dass die Ausgaben für Raumbeheizung und Warmwasser in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind.

Die erste Wärmeschutzverordnung (WSVO) trat 1977 in Kraft. Die erste Energieeinsparverordnung (EnEV), hervorgegangen aus der Wärmeschutzverordnung, wurde 2002 verbindlich. Mittlerweile werden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist und das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) ersetzt, deutlich verschärfte Anforderungen an neu zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude sowie auch an Gebäude im Bestand gestellt. Mit der 2. Novelle des Gebäudeenergiegesetzes und deren Inkrafttreten zum 1. Januar 2024 soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Mit der Novelle des GEG wird nun die Nutzung von mindestens 65 % erneuerbarer Energie spätestens ab 2028 für alle *neuen* Heizungen verbindlich.

Nach dem Gebäudeenergiegesetz dürfen Heizkessel (Gas bzw. Öl), die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betrieben werden. Für Gasheizungen und Ölheizungen, die ab dem 1. Januar 1991 installiert wurden, gilt die Austauschpflicht nach Ablauf von 30 Jahren.

Die Verpflichtung gilt jedoch nur für so genannte Standardkessel oder Konstanttemperaturkessel. Nach wie vor gilt die Austauschpflicht nicht für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie für Anlagen von weniger als 4 KW und mehr als 400 KW Leistung.

Im Allgemeinen weisen die Gebäude, die in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre erstellt wurden, noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle auf. Die Technik zur Wärmeenergieerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet. Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 waren bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen. Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen.

Generell muss bei Bauteilerneuerungen oder Erweiterungen, deren Anteil mehr als 10% der jeweiligen Bauteilfläche ausmacht, der Wärmedurchgangskoeffizient des Bauteils den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechen.

Insgesamt haben Gebäude mit einem geringen energetischen Modernisierungsgrad deutlich schlechtere Verkaufschancen am Immobilienmarkt, als neue oder modernisierte Gebäude.

Zur Örtlichkeit

Soweit erkennbar, weist das Wohngebäude, dessen Bestandteile das hier zu bewertende Wohnungseigentum und das Teileigentum an der Garage sind, im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums einen durchschnittlich gepflegten, dem Gebäudealter angemessenen Unterhaltungszustand auf. Zum Ortsbegehungstermin konnten keine sichtbaren Schäden oder Instandhaltungsdefizite festgestellt werden, die bei einer ordnungsgemäß gebildeten Instandhaltungsrücklage einer Sonderumlage bedürfen.

Mögliche Mängel oder Instandhaltungsdefizite im Bereich des Sondereigentums an der Wohneinheit sowie an der Garage sind dem Unterzeichner aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit nicht bekannt.

Statistisch beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Ausbaus von Wohnhäusern, je nach Bauteil, zwischen 5 und 30 Jahren. Das statistische Mittel beträgt ca. 25 Jahre.

Das Wohngebäude und somit auch das Wohnungseigentum sind zum Bewertungsstichtag bereits rund 62 Jahre alt. Da dem Unterzeichner kein Einlass in das Wohnungseigentum ermöglicht wurde, wird ein allgemeiner Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf des Ausbaus, im Sinne eines Sicherheitsabschlages, unterstellt. Hierfür werden pauschal 200,00 € je m² Wohnfläche alterswertangepasst in Ansatz gebracht (vergl. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Gliederungspunkt 6.4). Im Bereich der Garage wird aufgrund des nicht vorhandenen Ausbaus kein Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf unterstellt.

Dem Unterzeichner wurde von der Hausverwaltung ein Energieausweis (Verbrauchsausweis) mit Erstellungsdatum 13.12.2019 vorgelegt. Der Energieausweis konnte im Rahmen des Wertgutachtens nicht auf Richtigkeit geprüft werden.

Zur Berücksichtigung von Baumängeln und Instandhaltungsdefiziten

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.4) angegebenen Kosten für die Beseitigung von möglichen Bauschäden, Baumängeln und Instandhaltungsdefiziten werden geschätzt und nicht nach einer Bauteilmethode (Massenermittlung mit Einheitspreisen) ermittelt. Hierbei greift der Unterzeichner auf eigene Markt- und Kostenerfahrung zurück. Es handelt sich hier um Instandhaltungsdefizite, die nicht mit der Wertminderung wegen Alters erfasst werden und die Funktionstüchtigkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes beschränken. Eine unterlassene Instandhaltung wird gegebenenfalls als Bauschaden berücksichtigt.

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage	Stadt Erkrath; Stadtteil Hochdahl
Verkehrslage *	günstige Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln; zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 550 m zum S-Bahnhaltepunkt Hochdahl ca. 500 m zum Autobahnkreuz Hilden (A3/ A46) ca. 3,7 km zum Autobahnanschluss A 46 (Haan-West) ca. 4,0 km
Wohn-/ Geschäftslage	Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage
Entfernungen *	zum Zentrum Hochdahl ca. 2,1 km zum Zentrum von Mettmann ca. 6,1 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 20,5 km zum Zentrum von Wuppertal ca. 17,5 km
Umgebung	Wohngebiet, offene und geschlossene Bauweise
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.7)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	Rückwärtige Hanglage, unregelmäßiger Grundstückszuschnitt; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft siehe Gliederungspunkt 1.8
Versorgungsleitungen	Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Baurecht / Baubeschränkungen	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Bauanträge sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. Bauvorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
Störende Betriebe / Immissionen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Straßenlandabtretung	sind dem Unterzeichner nicht bekannt

* Entfernungen annähernd angegeben

4 BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Da dem Unterzeichner kein Einlass in das Wohnungseigentum gewährt wurde, erfolgen die nachstehenden Angaben überwiegend nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage.

4.1 ROHBAU

Baujahr	ca. 1961
Umbau/Anbau	./.
Vollgeschosse	4
Unterkellert	zu 100 %; Kellergeschoss
Dachausbau	nicht zu Wohnzwecken dienend (vergl. Gliederungspunkt 2.1)
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Wohnungseigentum in Wohnanlage und Garage
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	soweit sichtbar, wirksam
Außenwände	einschaliges Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk / Dielenwände
Decken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Pfannen
Treppen	Stahlbeton mit Werksteinbelag
Fassaden	Wärmedämmverbundsystem
Besondere Bauteile	Loggia

4.2 AUSBAU

Wand-/ Deckenflächen	vermutlich geputzt / tapeziert / gestrichen
Fenster	vermutlich Kunststoff isolierverglast
Innentüren	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Oberböden	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Wandfliesen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Sanitäre Installation	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Heizung	Gemäß Energieausweis über Öl-Zentralheizung
Warmwasserbereitung	vermutlich über Heizung
Außenanlagen	Hauszuwegungen und Garagenvorfläche mit Betonsteinpflaster befestigt; Vorgarten mit Rasenfläche und Pflanzbeeten; Rückwärtiger Kinderspielplatz mit Rasenfläche und Spielgeräten, Baum- und Strauchbestand; Grundstückseinfriedungen durch Heckenbepflanzungen und Holzjägerzaun

5 BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN

Die nachfolgenden Angaben bzw. Berechnungen der bebauten Grundstücksfläche, der Brutto-Grundfläche, der Wohn- bzw. Nutzflächen etc. wurden auf Grundlage vorhandener Zeichnungen oder sonstiger Unterlagen (ohne Aufmaß) mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Berechnungsansätze können teilweise von den entsprechenden Vorschriften abweichen. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

5.1 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß GRUNDRISSPLÄNEN

<u>Geschoss</u>	<u>Raum</u>	<u>Länge</u>	<u>Breite</u>	<u>Fläche</u>	<u>Gesamt</u>
3. OG, links	(alle Maße gemäß Abgriffmaßen aus den Grundrissplänen)				
Wohnung Nr. 10	Diele	3,93 m	x 1,26 m	= 4,95 m ²	
	Raum 1	3,93 m	x 3,03 m	= 11,91 m ²	
	Raum 2	3,51 m	x 2,40 m	= 8,42 m ²	
	Raum 3	3,51 m	x 6,05 m	= 21,24 m ²	
	Raum 4	3,51 m	x 3,20 m	= 11,23 m ²	
	Raum 5	3,51 m	x 4,15 m	= 14,57 m ²	
	Flur	1,13 m	x 1,97 m	= 2,23 m ²	
	Bad	2,28 m	x 1,97 m	= 4,49 m ²	
	Balkon	3,51 m	x 1,70 m	= 1,49 m ²	
		4			80,53 m²
	Räume im Dachgeschoss gemäß Aufstellung im Grundrissplan			26,41 m ²	
	des Dachgeschosses (nach Teilungserklärung keine Wohnräume)			18,52 m ²	
				6,99 m ²	
				<u>5,61 m²</u>	
Nutzfläche:					57,53 m²

6 WERTERMITTLUNG

Nach der ImmoWertV kann der Verkehrswert nach dem Vergleichs-, dem Sach- oder dem Ertragswertverfahren ermittelt werden.

Das **Vergleichswertverfahren** bietet sich grundsätzlich für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke an. Es wird bei bebauten Grundstücken in erster Linie nur für Eigentumswohnungen und allenfalls für Reihenhäuser angewendet. Dazu sind Vergleichspreise geeigneter Grundstücke, möglichst mit zeitnahen Kaufdaten und in ausreichender Anzahl, heranzuziehen. Darüberhinausgehend ist das Vergleichswertverfahren in der Regel für die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke nicht anwendbar, da die zuvor genannten Voraussetzungen für den Vergleich bestehender Gebäude im Allgemeinen nicht gegeben sind.

Die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von Eigenheimen oder diesen gleichgestellten Objekten bildet, wenn keine Vergleichsobjekte vorhanden sind, das **Sachwertverfahren**, da derartige Objekte in der Regel nicht vermietet, sondern den Eigentümern zur eigenen Nutzung zur Verfügung stehen und daher keinen Ertrag abwerfen. Dabei wird der Herstellungswert des Gebäudes basierend auf den zum Bewertungsstichtag anzusetzenden Herstellungskosten ermittelt. Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Der daraus ermittelte Herstellungswert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer zu reduzieren. Des Weiteren sind die besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, soweit dies bei der Alterswertminderung noch keine Berücksichtigung gefunden hat. Der Herstellungswert von Außenanlagen und Hausanschlüssen wird nach Erfahrungssätzen ermittelt.

Marktanpassung / Sachwertfaktor

Bei der Sachwertermittlung muss immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden. Reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Die Marktanpassung stellt somit den Übergang vom kostenorientierten Sachwert zum marktorientierten Verkehrswert dar. Hierfür wird der ermittelte Sachwert mit einem Sachwertfaktor multipliziert. Gibt der zuständige Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren an, so muss vom Gutachter auf Erfahrungs- bzw. Literaturwerte zurückgegriffen werden.

Das **Ertragswertverfahren** bildet die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von ertragsbringenden Objekten, wenn Vergleichsobjekte fehlen.

Dabei kann jedoch das Sachwertverfahren ebenfalls zu Vergleichszwecken und zur Kontrolle nachrichtlich mit aufgeführt werden. Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes wider. Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieterträge als auch die ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Mieterträge berücksichtigen.

Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes ist der Rohertrag. Er umfasst alle nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, die zum Bewertungsstichtag als ortsüblich und nachhaltig erzielbar betrachtet werden. Umlagen für Betriebskosten finden dabei keine Berücksichtigung. Bei der Ermittlung des Ertragswertes eines Grundstücks ist jedoch von dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag auszugehen. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dazu gehören Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, nicht umlagefähige Betriebskosten und Instandhaltungskosten.

Der Reinertrag wird sowohl aus dem Wert des Grund und Bodens, als auch aus dem Gebäudewert erzielt. Während sich der Gebäudewert durch Alterung fortwährend mindert, bleibt der Wert des Grund und Bodens erhalten. Aus diesem Grund sind der Wert des Grund und Bodens sowie der Gebäudewert getrennt zu betrachten und der Nettoertrag des Gebäudeanteils zu ermitteln. Der Nettoertrag ist der Reinertrag, gemindert um den erschließungsbeitragsfreien Bodenertragsanteil, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodens ergibt (Liegenschaftszins). Zur Ermittlung des Ertragswertes ist nunmehr der Nettoertrag des Gebäudeanteils mit einem sich aus der WertV ergebenden Vervielfältiger unter Berücksichtigung von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer zu kapitalisieren und der ermittelte Bodenwert wieder hinzuzurechnen.

Nicht sachgerecht ist es, den Verkehrswert schematisch, etwa durch Mittelung von Ertrags- und Sachwert, zu bestimmen. Wohl aber können die verschiedenen Verfahren miteinander verglichen werden, um Folgerungen für die abschließende Wertbeurteilung zu ziehen.

Zur Verfahrenswahl

Die Ermittlung des Verkehrswertes wird im Wege des Ertragswertverfahrens durchgeführt, da dieser Art Immobilien auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt nicht als Sachwertobjekte beurteilt werden.

Nachrichtlich werden Vergleichswerte angegeben, abgeleitet aus den durchschnittlichen Vergleichskaufpreisen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann für Wohnungseigentum in Mettmann sowie aus den durchschnittlichen Vergleichskaufpreisen für Stellplätze und Garagen, die in Verbindung mit einem Wohn- oder Teileigentum erworben wurden.

6.1 BODENWERT

Die Bodenrichtwertkarte **2023** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann weist für das zu bewertende Grundstück, mit der angetroffenen Nutzung, wie nachstehend aus:

Wert je m²: **470,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche
 Anzahl Geschosse: 3 - 4
 Grundstückgröße: keine Angabe
 Grundstückstiefe: keine Angabe
 Erschließungskosten: beitragsfrei

Da es sich bei Richtwerten um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren zu berücksichtigen. Die bei dem hier zu bewertenden Objekt gegebenen abweichenden Grundstücksmerkmale und folgende Merkmale, die in der Bodenrichtwertkarte nicht erwähnt sind, aber die Nutzbarkeit und damit den Wert des Grundstücks bestimmen, werden bei der Ermittlung des Bodenwertes grundsätzlich berücksichtigt:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Grundstückszuschnitt
- zonale Lage innerhalb des Bodenrichtwertgebietes
- Grundstücksausrichtung

Es handelt sich hier um eine Wohnbebauung mit einer hohen Grundstücksausnutzung. Der Wertberechnung wird der in der Bodenrichtwertkarte angegebene Bodenwert über die gesamte Grundstücksfläche zugrunde gelegt.

Der Bodenwert wird wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m ²	Gesamtwert
123	873 m ²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	470,00 €	410.310,00 €

Bodenwert des Miteigentumsanteils an dem Wohnungseigentum Nr. 10 des Aufteilungsplanes

$$\frac{1.312,20}{10.000} \times 410.310,00 \text{ €} = 53.840,88 \text{ €}$$

Bodenwert des Miteigentumsanteils an der Garage Nr. 13 des Aufteilungsplanes

$$\frac{111,52}{10.000} \times 410.310,00 \text{ €} = 4.575,78 \text{ €}$$

6.2 ERTRAGSWERT – Wohnungseigentum Nr. 10 –

Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

gemäß Mietrichtwert-Tabelle für den Bereich des Amtsgerichts Mettmann,
Stand 15. November 2023

Baujahr 1961 - 1976, normale/mittlere Wohnlage 6,22 - 7,60 €/m²

derzeit erzielte Miete je m² Wohnfläche: vermutlich Eigennutzung

Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt

3. OG, Wohnung Nr. 10	80,50 m ²	à	7,20 €	=	579,60 €
Nutzflächen im DG	<u>57,53 m²</u>	à	3,50 €	=	<u>201,36 €</u>
	138,03 m ²				

(gewählter Mietertrag unter Berücksichtigung der Geschosslage)

Jahresrohertrag 12 x 780,96 € **9.371,52 €**

abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten Wohnung			412,00 €		
Mietausfallwagnis	2,0 %		187,43 €		
Instandhaltungskosten/m ²	13,50 €				
Instandhaltungskosten gesamt bei gesamt	138,03 m ²	»	<u>1.863,41 €</u>		
			2.462,84 €		<u>-2.462,84 €</u>
Jahresreinertrag					6.908,68 €

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem
Liegenschaftszinssatz von 1,4 % und Bodenwert von 53.840,88 € -753,77 €

Nettoertrag des Gebäudeanteils 6.154,91 €

Baujahr	1961		
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre	
Alter	62	Jahre	

Kapitalisierung unter Berücksichtigung der Gebäudeabschreibung
bei gleichem Liegenschaftszins und einer Restnutzungsdauer von:

Jahre: 18 Faktor: 15,8140

Gebäudeertragswert	97.333,75 €
Bodenwert	<u>53.840,88 €</u>
Ertragswert, vorläufig	151.174,63 €

Zum Liegenschaftszinssatz

Der Grundstücksmarktbericht **2023** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann weist für selbstgenutztes Wohnungseigentum einen Liegenschaftszinssatz von 1,4 %, bei einer Standardabweichung von +/- 0,8 %P aus. Für vermietetes Wohnungseigentum wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,0 %P ausgewiesen.

Der Wertschätzung wird der Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt, wie er für ein selbstgenutztes Wohnungseigentum angegeben wird, hier 1,4 %.

6.3 ERTRAGSWERT – Garage Nr. 13 –

derzeit gezahlte Miete:					vermutlich Eigennutzung	
Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt						60,00 €
Garage Nr. 13	1	x	60,00 €	=	<u>60,00 €</u>	
Jahresrohertrag			12	x	60,00 €	720,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag						
Verwaltungskosten						45,00 €
Mietausfallwagnis			2,0 %			14,40 €
Instandhaltungskosten						<u>102,00 €</u>
						161,40 €
Jahresreinertrag						<u>-161,40 €</u>
						558,60 €
abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem						
Liegenschaftszinssatz von	1,4 %	und Bodenwert von	4.575,78 €			<u>-64,06 €</u>
Nettoertrag des Gebäudeanteils						494,54 €
Baujahr	1961					
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre				
Alter zum Bewertungsstichtag	62	Jahre				
Kapitalisierung unter Berücksichtigung der Gebäudeabschreibung						
bei gleichem Liegenschaftszins und einer Restnutzungsdauer von:						
	Jahre:	18		Faktor:	15,8140	
				Gebäudeertragswert		7.820,66 €
				Bodenwert		<u>4.575,78 €</u>
				Ertragswert, vorläufig		12.396,44 €

Zum Liegenschaftszinssatz

Für das Teileigentum an der Garage wird derselbe Liegenschaftszinssatz angewandt, wie er für das Wohnungseigentum als marktkonform erachtet wird, hier 1,4 %.

6.4 ZU- UND ABSCHLÄGE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ("BoG")

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel etc.) können gemäß § 8 ImmoWertV durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Auf die vorläufigen Ertragswerte werden folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht:

Wohnungseigentum Nr. 10

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- nutzungsdauer	Alter	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
ETW.	1961	80	62	18	77,50%

Bauschäden, Instandhalungsdefizite (nicht zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum (vergl. 2.2)

$\frac{1.312,20}{10.000}$	x	0,00 €				0,00 €
---------------------------	---	--------	--	--	--	--------

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

$\frac{1.312,20}{10.000}$	x	0,00 €	0,00 €	x	22,50%	0,00 €
---------------------------	---	--------	--------	---	--------	--------

am Sondereigentum, im Sinne eines Sicherheitsabschlags (vergl. 2.2)

Wohnfläche m ²		€/ m ²		anrechenbar in %	
80,50	x	200,00 €		x	22,50%
					<u>3.622,50 €</u>
objektspezifische Merkmale gesamt					3.622,50 €

Garage Nr. 13

Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt- nutzungsdauer	Alter	Rest- nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
Garage	1961	80	62	18	77,50%

Baumängel, Instandhalungsdefizite (nicht zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum (vergl. 2.2)

$\frac{111,52}{10.000}$	x	0,00 €				0,00 €
-------------------------	---	--------	--	--	--	--------

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

$\frac{111,52}{10.000}$	x	0,00 €	0,00 €	x	22,50%	0,00 €
-------------------------	---	--------	--------	---	--------	--------

am Sondereigentum

		€/ m ²	gesamt geschätzt		anrechenbar in %	
1	x	0,00 €	0,00 €	x	22,50%	0,00 €
					<u>0,00 €</u>	
objektspezifische Merkmale gesamt					0,00 €	

6.5 VERGLEICHSWERTE

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann gibt in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Durchschnittspreise für frei finanziertes Wohnungseigentum, abgeleitet aus Kauffällen im Jahr 2022, an.

Es wird angegeben, dass die aufgeführten Werte lediglich das Preisniveau in den Städten des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses widerspiegeln. Sie seien zur Wertermittlung eines Einzelobjektes nur bedingt geeignet.

Es wird für Objekte im Weiterverkauf wie nachstehend angegeben:

Baujahr:	1950 - 1974		
Wohnfläche in m²:	> 80 m ²		
	Min	Mittel	Max
Kaufpreise in €/m² :	1.280,00	2.550,00	4.220,00

Für Garagen, die unabhängig von einem Wohnungs- oder Teileigentum erworben wurden, wird nachstehender Mittelwert als Kaufpreis angegeben:

Garagen - Kreis - (Weiterverkauf):	15.000,00 €
-------------------------------------------	-------------

Vergleichskaufpreise für Garagen im Erkrath werden im Grundstücksmarktbericht 2023 nicht angegeben.

7 AUSWERTUNG

A) Wohnung Nr. 10	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert:	151.174,63 €	-3.622,50 €	147.552,13 €
B) Garage Nr. 13	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert:	12.396,44 €	0,00 €	12.396,44 €

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

Die Verkehrswerte werden unter Berücksichtigung eines Wertabschlags für die Bodenkontaminationen in Höhe von rund 2% auf die Ertragswerte im Einzelnen geschätzt auf rund:

A) Wohnungseigentum Nr. 10 (Blatt 4532) 145.000,00 €

B) Garage Nr. 13 (Blatt 4535) 12.000,00 €

gesamt: 157.000,00 €

(in Worten: einhundertsevenundfünfzigtausend Euro)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit um ein Risikoobjekt handelt.

Ich versichere, das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Ich hafte nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz und nur gegenüber dem Auftraggeber.

Korschenbroich, den 12. Februar 2024

Dieses Wertgutachten besteht einschließlich der Anlagen aus _____ Seiten.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen zum eigenen, internen Gebrauch sind nur dem Auftraggeber gestattet.

8 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

§§ 29 - 35 Zulässigkeit von Vorhaben

§§ 39 - 44 Entschädigung

§§ 85 - 103 Enteignung

§§152 - 156 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§§192 - 199 Wertermittlung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Art. I G vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 12. Juli 2018

Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) vom 15.04.1969 (GV. NW. 1969 S. 190, 18.2.1975 S. 190; 7.3.1995 S. 193; 16.3.2004 S. 135; 5.4.2005 S. 272)

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08. August 2020

Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3229) geändert worden ist.

Verordnungen / Richtlinien

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der am 19. Mai 2010 vom Bundesrat beschlossenen und für die Veröffentlichung im BGBl. vorgesehenen Fassung (BR-Drs. 171/10)

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der Fassung vom 14. Juli 2021

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV- Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien, WertR 2006)

Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 (SW 11 – 4124.4/2) und Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Die Richtlinie ersetzt die Nummern 1.5.5 Absatz 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 sowie die Anlagen 4, 6, 7 und 8 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003

Literaturangaben

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag

Ross / Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover-Kirchrode

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, 5. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden und Berlin

Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag

Anmerkung zum Inkrafttreten der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBL I.S. 2805) - ImmoWertV -

Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV vom 14. Juli 2021 anzuwenden.

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden insbesondere aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise ermittelt. Zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören die Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten etc.

Da sich die durch die Gutachterausschüsse ermittelten Daten in der Regel immer auf die vorangehenden Kalenderjahre beziehen und somit für den Wertermittlungsstichtag möglicherweise lediglich solche sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt worden sind, ist die strikte Anwendung der aktuellen ImmoWertV nach Auffassung des Unterzeichners in der Übergangsphase nicht oder nur eingeschränkt durchführbar.

Der Grundsatz der Modellkonformität verlangt, dass die Maßstäbe und Vorgaben, die der Ermittlung der verwendeten Daten zugrunde lagen, auch bei der Wertermittlung beachtet werden. Somit ist in diesen Fällen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist, von der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung abzuweichen.

9 OBJEKTFOTOS



Wohnungseigentum Nr. 10

Garage Nr. 13



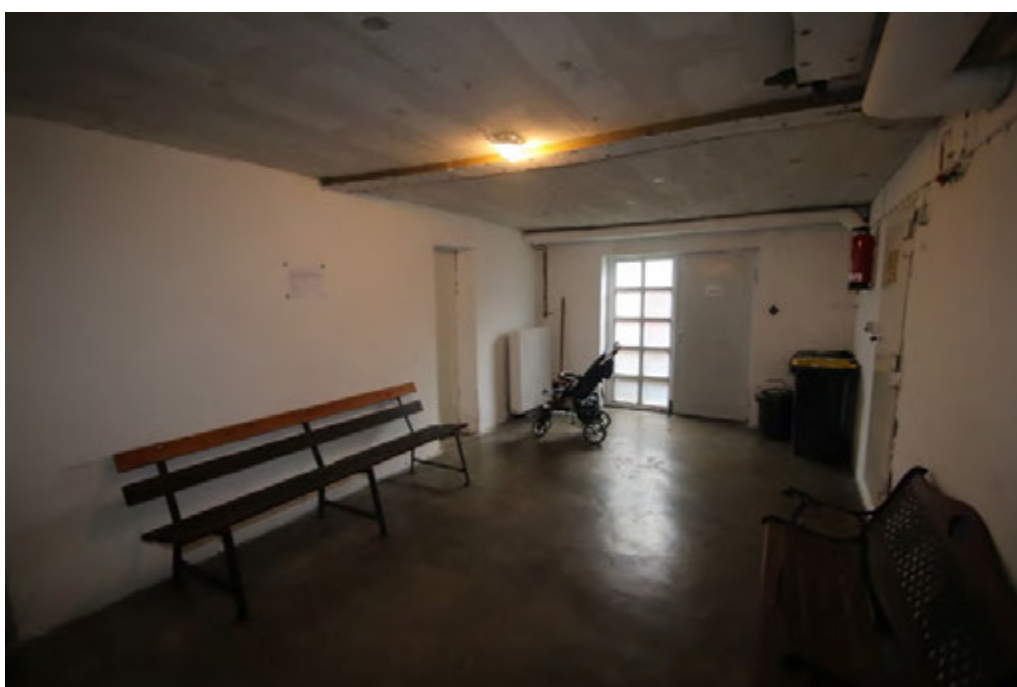
OBJEKTFOTOS

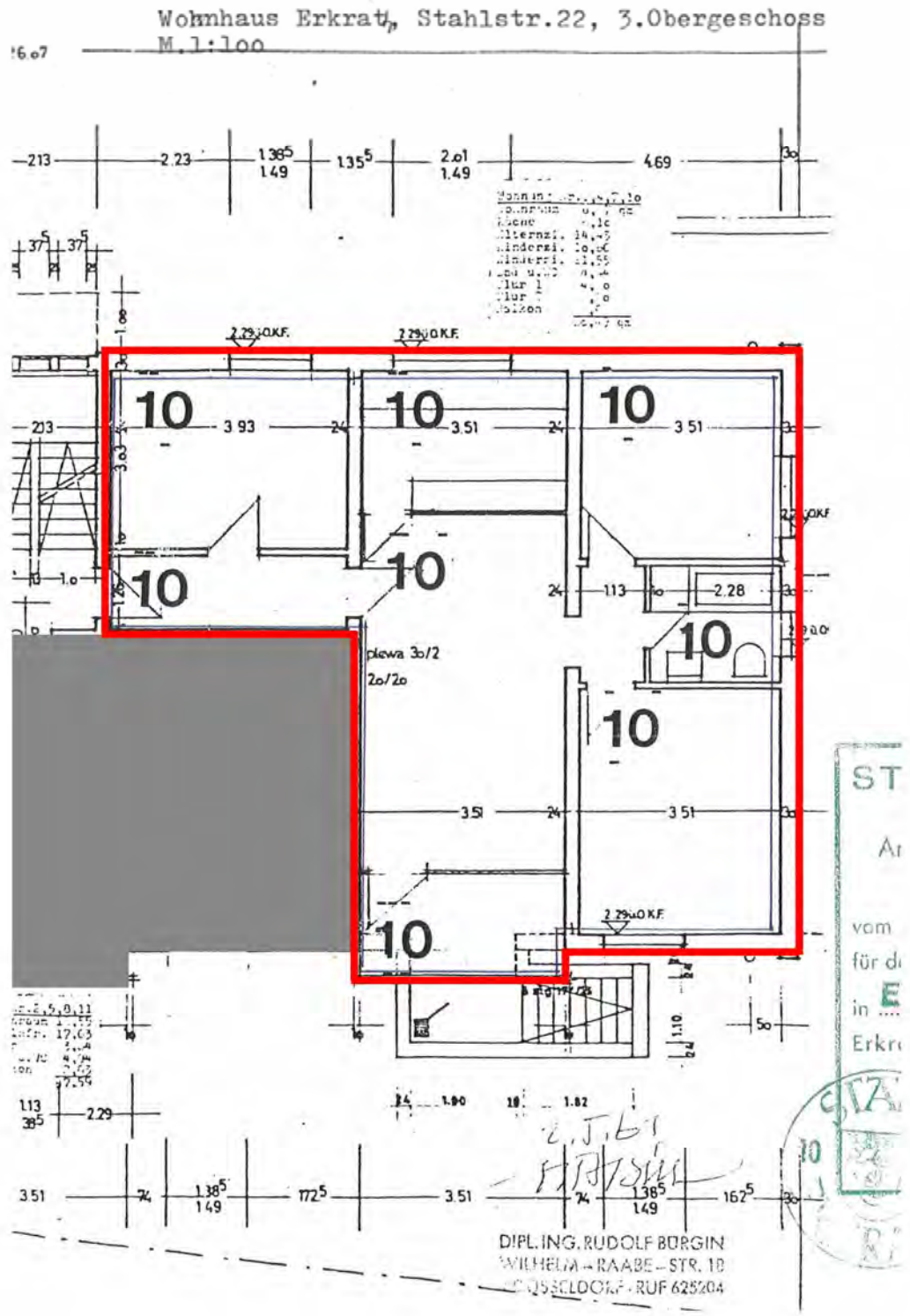


OBJEKTFOTOS

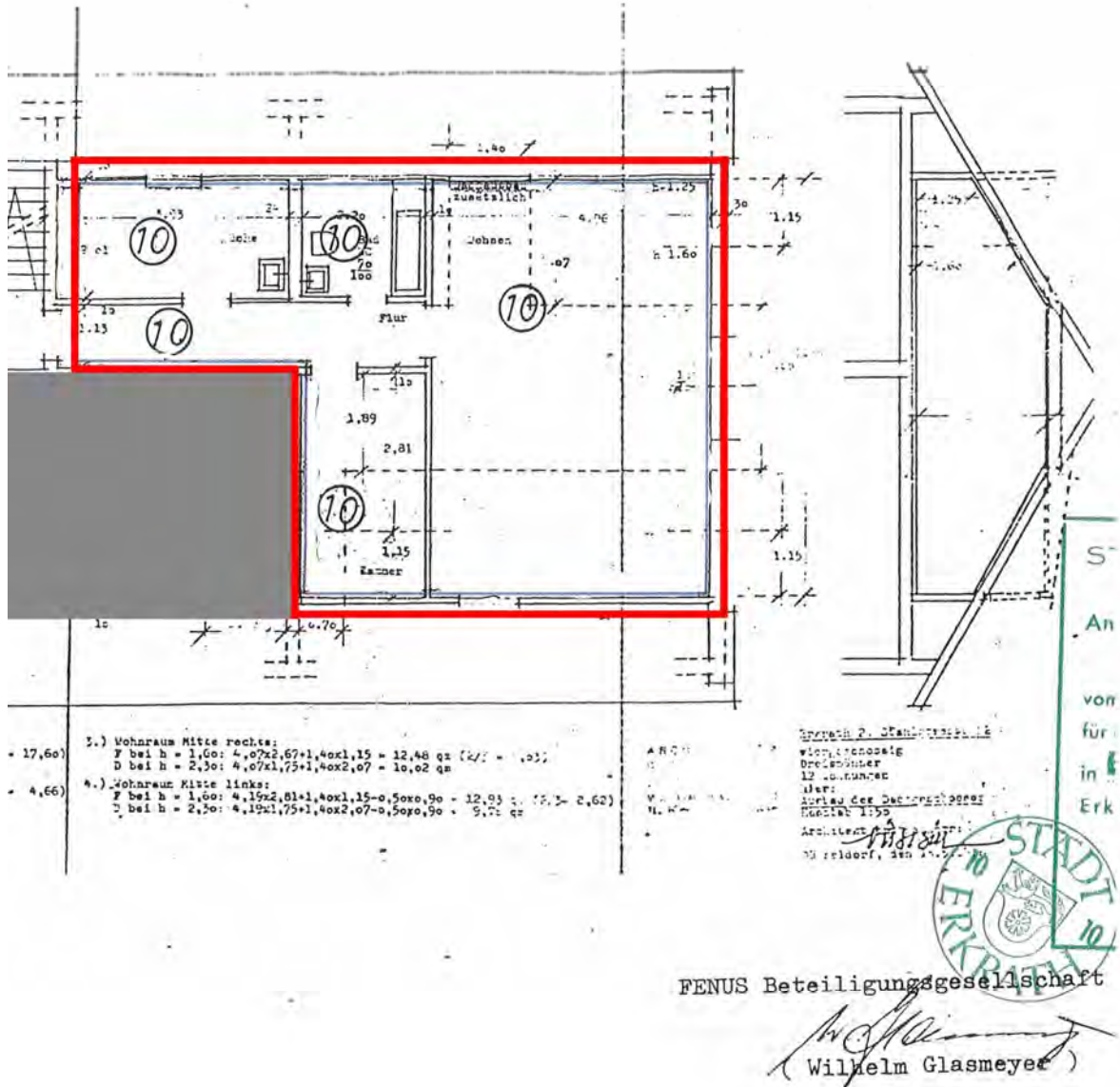


OBJEKTFOTOS

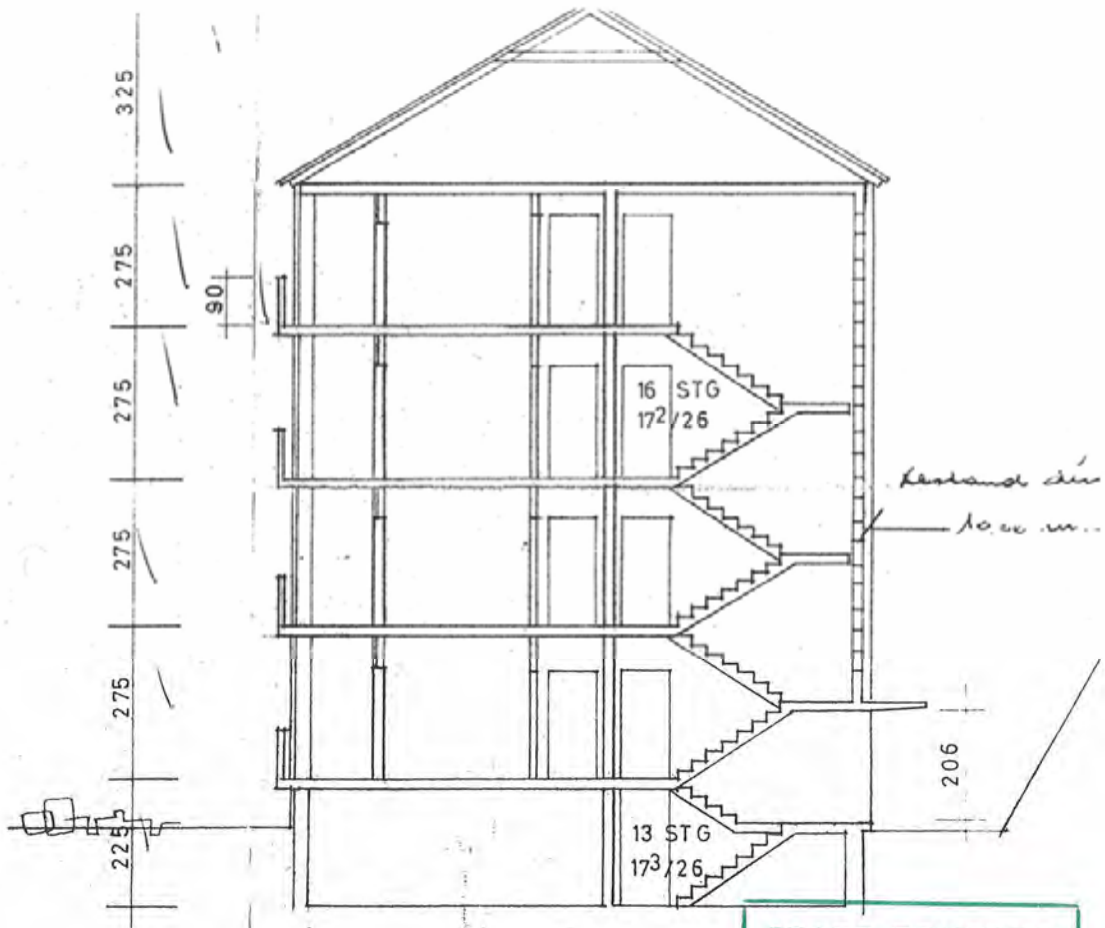




Teilgrundriss 3. Obergeschoss
gemäß Aufteilungsplan



Teilgrundriss Dachgeschoss
gemäß Aufteilungsplan



QUERSCHNITT

WOHNBAUTEN HOCHDAHL
 AN DER HILDENER STRASSE
 VII BAUABSCHNITT

M = 1:100

STADT ERKRATH
 Der Stadtdirektor
 Anlage zur Bescheinigung
 (Wohnungseigentum)
 vom 10. 8. 82
 für das Bauvertragsn. Gebäude
 in Erkrath, Stahlstr. 22.
 Erkrath, den 10. 8. 82

Im Auftrage:
Kreppel



FENUS Beteiligungsgesellschaft mbH

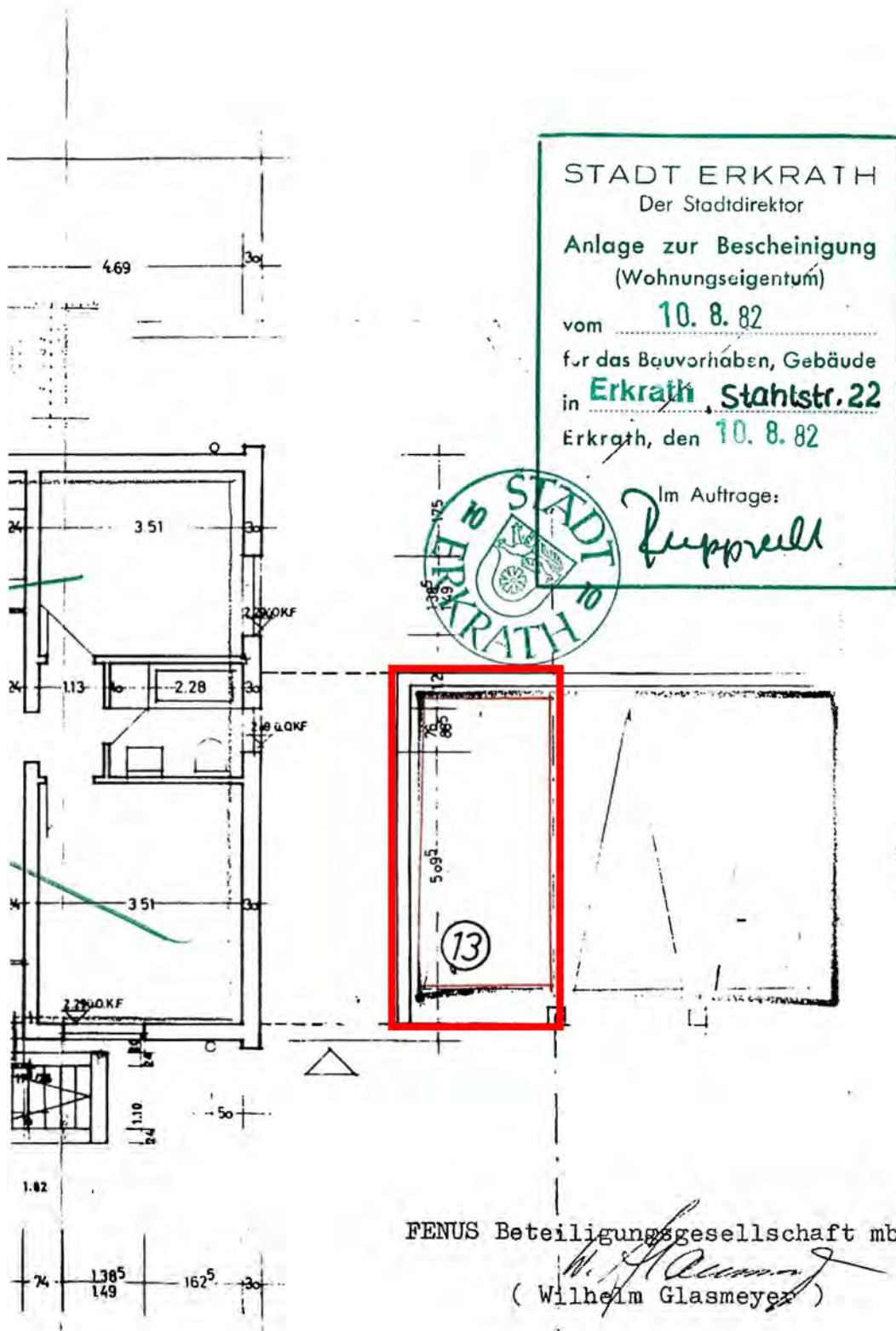
Bröscheit
 (Bröscheit)

BAUVERTRAGSNUMMER

MEI/WANDL vom 13. 3

Meitzner
 (Meitzner)
 Kreisbauamt

Gebäudeschnitt
 gemäß Aufteilungsplan



Grundriss Garage
gemäß Aufteilungsplan

m.sauer@architekt-markus-sauer.de

Von: Akhtar, Rehana <Rehana.Akhtar@erkrath.de>
Gesendet: Freitag, 6. Oktober 2023 11:21
An: m.sauer@architekt-markus-sauer.de
Betreff: Baulastauskunft Stahlstraße 22

Sehr geehrte Frau Biewer,

bezugnehmend auf Ihre u.a. Anfrage zur Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis teile ich Ihnen mit, dass auf dem Flur 8, Flurstück 123, Gemarkung Hochdahl, keine Baulast eingetragen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
Rehana Akhtar
Sachbearbeiterin



Der Bürgermeister
Fachbereich Bauaufsicht
Zimmer 204
Schimmelbuschstr. 11 - 13
D-40699 Erkrath
Postanschrift: Postfach 1154, 40671 Erkrath
Telefon: +49 (211) 2407 – 6309
Fax: +49 (211) 2407 – 1203
E-Mail: Rehana.Akhtar@erkrath.de
Webseite: <http://www.erkrath.de>



Stadt Erkrath | Postfach 11 54 | 40671 Erkrath

Dipl.-Ing. Markus Sauer
Hubertusstr. 12
41352 Korschenbroich

Der Bürgermeister
Fachbereich Tiefbau- Straße- Grün
Schimmelbuschstr. 11-13
40699 Erkrath

Es schreibt Ihnen
Angelika Knoop
Zimmer 402
Telefon 0211-2407-6605
E-Mail angelika.knoop@erkrath.de

Mein Zeichen 66.1

Ihr Zeichen [Klicken Sie hier, um Text einzugeben.](#)

Ihre Nachricht vom 06.10.2023

Datum 09.10.2023

Bescheinigung für Stahlstr. 22, 40699 Erkrath

Gemarkung	Hochdahl
Flur	8
Flurstück	123

Stadt Erkrath
Bahnstraße 16 | 40699 Erkrath
T (zentral) 0211-2407-0
F (zentral) 0211-2407-1033
www.erkrath.de

Bankverbindung
Kreissparkasse Düsseldorf
IBAN: DE78 3015 0200 0003 4000 25
BIC: WELADED1KSD

Gläubiger-ID
DE29ZZZ00000060460

ÖPNV
S-Bahn
Linien S 8, S 68 bis
Erkrath S-Bahnhof / Hochdahl S-Bahnhof
Bus
Linien 734, 741, 743
Bürgerbus 1, 05, 06

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die endgültig hergestellt ist oder sind.

Rückständige Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) fallen für die Erschließungsanlage nicht an.

Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) fallen zurzeit ebenfalls nicht an.

Wie aus der Presse zu entnehmen ist, sollen jedoch zukünftig Straßenausbaubeiträge für die Anlieger entfallen.

Mit dieser Bescheinigung wird keine Aussage über die aktuelle oder künftige bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens getroffen.

Die aktuelle Erschließungssituation wurde nicht eingehend geprüft. Aus der vorstehenden Bescheinigung werden die Ansprüche gegenüber der Stadt Erkrath nicht berührt; insofern kann der Eigentümer oder ein sonstiger Berechtigter aus dieser Bescheinigung keine Rechte herleiten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Knoop





Städtischer Abwasserbetrieb – Postfach 1101 – 40671 Erkrath

Architekt und Sachverständiger
Markus Sauer
Hubertusstraße 12
41352 Korschenbroich

Städtischer Abwasserbetrieb
Klinkerweg 10

Telefon 0211 / 2407 – 0
Telefax 02104 / 932954
Sachbearbeiter Frau Kara
Durchwahl 6903
Mail: kara@abwasserbetrieb-erkath.de

Ihr Zeichen

Ihre E-Mail vom
06.10.2023

Mein Zeichen
69 / Ka

Datum
10.10.2023

Auskunft über Kanalanschlussbeiträge Stahlstraße 22, 40699 Erkrath

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Kanalanschlussbeitrag für das Grundstück Gemarkung Hochdahl, Flur 8, Flurstück 123 ist abgegolten.

Mit freundlichen Grüßen,
im Auftrag

Dilber Kara

Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Architekt und Sachverständiger
Dipl.-Ing. Markus Sauer
Hubertusstraße 12
41352 Korschenbroich

 Kreis Mettmann
Der Landrat

Amt für technischen Umweltschutz
Untere Bodenschutzbehörde

Ihr Schreiben	Email vom 06.10.2022	Auskunft erteilt	Fr. Loleit
__Aktenzeichen	702 A 320 35676/1 Lt	Zimmer	2.054
Datum	12.10.2023	__Tel. 02104 99-	2871
	Bitte geben Sie bei jeder	Fax 02104 99-	5875
	Antwort das Aktenzeichen an.	E-Mail	simone.loleit@kreis-mettmann.de

**Ihre Bitte um Auskunft aus dem „Altlastenkataster“ Kreis Mettmann bzgl. der Fläche:
Gem. Hochdahl, Flur 8, Flurstück 123, Stahlstraße 22 in Erkrath
Ihr Zeichen: Geschäfts Nr. 005 K 017/23**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o.g. Grundstück ist Teil einer Fläche, welche im Kataster über Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Deponien und nachrichtlich gekennzeichnete Flächen (Altlastenkataster) unter der Nummer 35676/1 Er „Eisenhüttengelände“ verzeichnet ist.

Darüber hinaus ist das Grundstück nach dem informellen Altablagungsverzeichnis Teil einer Altablagung mit der Nummer 35676_3 Er. Zu dem Standort 35676_4 Er liegt uns außerdem die Information vor, dass dieser etwa zwischen 1951 – 1958 als Schrottplatz genutzt wurde.

Bei dem Altstandort handelt es sich um die ehem. Eisenhütte Eintracht, welche bis in die 1930er Jahre an diesem Standort betrieben wurde. Zwischen der Stahlstraße und der Eisenstraße befanden sich ehemals die Koksöfen. Nach Stilllegung der Eisenhütte wurde das ehemalige Betriebsgelände Ende der 1950er/Anfang der 1960er Jahre mit Wohnhäusern bebaut.

Nach Stilllegung und Abbruch sind neben Produktionsrückständen auch Reste von Abbruchmaterialien auf dem ca. 140.000 m² großen Areal verblieben. Die Aufschüttungsmächtigkeiten betragen stellenweise auch über 10 m. Das gesamte Aufschüttungsvolumen wird auf ca. 500.000 m³ geschätzt.

In den 1990er Jahren wurden Boden-, Bodenluft und Grundwasseruntersuchungen im Bereich des ehemaligen Eisenhüttengeländes durchgeführt. Die Belastungen der vorgefundenen Schlacken sind als gering einzustufen. Belastungen der Bodenluft wurden nicht nachgewiesen. Es wurden jedoch z.T. gravierende Belastungen des Bodens, vor allen Dingen mit Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), sowohl oberflächennah als auch in tieferen Bodenschichten ermittelt. Aufgrund der schwierigen geologischen Verhältnisse (Klüfte und

...

Dienstgebäude
Goethestraße 23
40822 Mettmann

Homepage
www.kreis-mettmann.de

Telefon (Zentrale)

02104 99-0

Fax (Zentrale)

02104 99-4444

E-Mail (Zentrale)

kme@kreis-mettmann.de

Besuchszeit

08:30 bis 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Straßenverkehrsamt

07:30 bis 12:00 Uhr und
Do. von 14:00 bis 17:30 Uhr

Konten

Kreissparkasse Düsseldorf
IBAN: DE 69 3015 0200 0001 0005 04
SWIFT-BIC: WELADED1KSD

Blatt 2

Störungen im Untergrund) konnte mit den Grundwassermessstellen kein einheitlicher Aquifer angetroffen werden, so dass die Ergebnisse nur schwer für eine Beurteilung heranzuziehen sind.

Vereinzelte Schadensherde wurden eingegrenzt und z.T. Oberflächenproben entnommen. Hierbei wurden z.T. deutlich erhöhte Gehalte an Schwermetallen ermittelt. Die Gesundheitsaufsicht wurde eingeschaltet. Zudem konnte ein Arsenschaden ermittelt werden. Das Arsen liegt in einer gut löslichen Verbindung vor; eine Tiefenverlagerung konnte nachgewiesen werden.

Zur Eingrenzung des Arsenschadens wurden im August 1998 Grundwassermessstellen abgeteuft. Stauwasser wurde allerdings zunächst nicht angetroffen. Die Stauwassermessstellen wurden über 1 Jahr beobachtet und, wenn Wasser vorhanden war, auch beprobt. Die Belastungssituation ist sehr indifferent und reicht von geringen bis keinen Belastungen bis hin zu massiven Belastungen des Sickerwassers mit Schwermetallen und Arsen. Die übrigen Grundwassermessstellen weisen keine gravierenden Belastungen auf.

Die Messstellen im Bereich des Arsenschadens wurden weiterhin beprobt. In 2000 war die Situation unverändert. Bei überwiegend geringen Wasserzutritten in die Messstellen wurden indifferente Schadstofffrachten festgestellt.

Die Untersuchungen wurden wegen der geringen Wasserzutritte in die Grundwassermessstellen bis 2002 ausgeweitet. Erste Untersuchungsergebnisse belegen teilweise Belastungen des Grundwassers mit Schwermetallen. Eine gravierende Grundwassergefährdung konnte auf Grund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse jedoch nicht abgeleitet werden.

Das o.g. Grundstück liegt im Randbereich des ermittelten Arsenschadens. Zudem sind auch Schadstoffbelastungen durch Schwermetalle und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) z.T. auch oberflächennah in den Anschüttungsmaterialien vorhanden.

Sanierungsmaßnahmen sind bei derzeitiger Nutzung und Gebäudebestand nicht notwendig, allerdings befinden sich schadstoffbelastete Böden zum Teil in geringen Tiefen (10-20 cm). Die Hausgärten sollten nicht als Nutzgärten angelegt werden, damit Schadstoffe nicht in den Nahrungskreislauf gelangen können. Eine reine Grünflächennutzung ist als unproblematisch anzusehen, sofern keine Eingriffe in den Boden erfolgen. Eine Versickerung von Dachflächenwasser ist nicht zulässig. Eingriffe in den Boden sind gutachterlich zu begleiten.

Die Grundwasserüberwachung wird im Rahmen der kreisweiten Grundwasseruntersuchungskampagne fortgeführt.

Diese Auskunft ist gebührenpflichtig. Der Kostenbescheid liegt diesem Schreiben bei.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

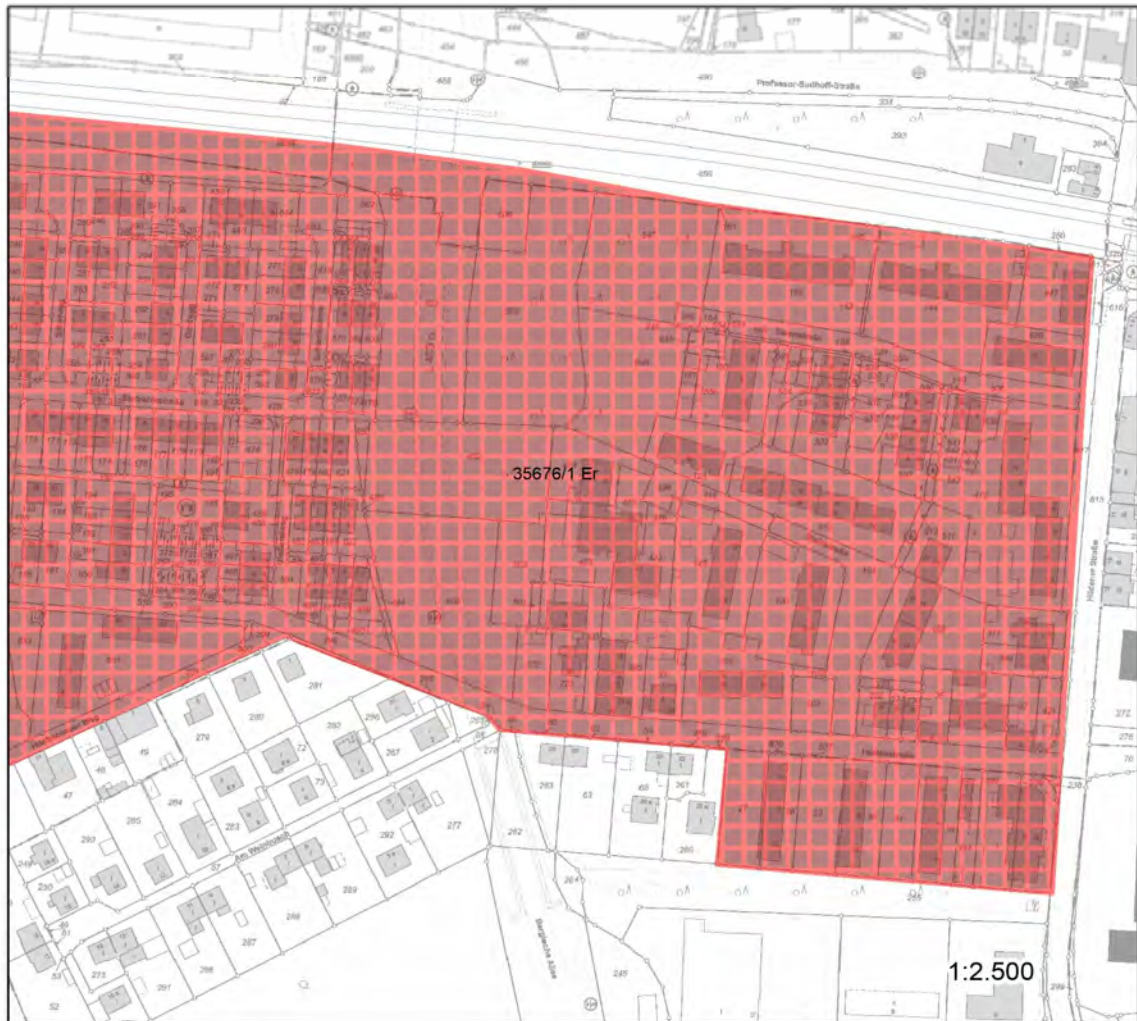
gez. Loleit

Anlagen: - Auszug Altlastenkataster
 - Auszug aus dem Altablagerungsverzeichnis










Hinweis zur EU-Datenschutz-Grundverordnung:

In Bezug auf die Erhebung von personenbezogenen Daten wird auf die Information des Kreises Mettmann zu Art. 13 der EU-Datenschutz-Grundverordnung, die auf der Homepage des Kreises Mettmann (www.kreis-mettmann.de) hinterlegt ist, hingewiesen. Auf Anforderung wird diese Information auch in Papierform zur Verfügung gestellt.

Auszug aus dem Altlastenkataster



Legende

-  Klasse 1 noch keine Verdachtsbewertung
-  Klasse 2 keine Gefahr bei derz. Nutzung
-  Klasse 3 altlastverdächtige Fläche
-  Klasse 4 Verdacht generell ausgeräumt
-  Klasse 5 Altlast
-  Klasse 6 Altlast mit dauerhafter Beschränkung
-  Klasse 7 sanierte Fläche ohne Überwachung
-  Klasse 8 sanierte Fläche mit Überwachung/Nachsorge
-  Betriebene Deponien, Verfüllungen



Kreis Mettmann
 Simone Loleit
 E-Mail: simone.loleit@kreis-mettmann.de
 Tel.: 02014/99-2871

Auszug aus dem informellen Altablagerungsverzeichnis



Legende

- <alle anderen Werte>
- Altstandort_Luftbild
- Altstandort_Aktenrecherche
- Aufschüttung
- betriebsbedingte_Altablagerung
- Lagerplatz
- unsystem. Ablagerung
- Verfüllung



Kreis Mettmann
 Simone Loleit
 E-Mail: simone.loleit@kreis-mettmann.de
 Tel.: 02014/99-2871



Stadt Erkrath | Postfach 11 54 | 40571 Erkrath

Herrn
Dipl.-Ing. Markus Sauer
Hubertusstr. 12
41352 Korschenbroich

Objekt: Stahlstraße 22, 40699 Erkrath

Eigentümer: [REDACTED]

Geschäftsnummer: 005 K 017/23

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Sauer,

aufgrund Ihrer E-Mail-Anfrage vom 06.10.2023 teile ich Ihnen mit,
dass das o.g. Objekt nicht mit öffentlichen Baudarlehen gefördert ist
und keiner Wohnungsbindung unterliegt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Moers

Der Bürgermeister
Fachbereich Soziales
Sachgebiet Wohnungswesen
Kürkerweg 7
40699 Erkrath

Es schreibt Ihnen
Ute Meyer
Zimmer 002a
Telefon 0211-2407-9011
Fax 0211-2407-5025
ute.meyer@erkrath.de

Mein Zeichen 50-1-6

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Datum 9. Oktober 2023

Stadt Erkrath
Bahnstraße 16 | 40699 Erkrath
T (zentral) 0211-2407-0
F (zentral) 0211-2407-1033
www.erkrath.de

Öffnungszeiten

Montag bis Donnerstag 9:00-12:00 Uhr
Zusätzlich Donnerstag 14:00-16:00 Uhr
Termin nach Vereinbarung

Bankverbindung

Kreissparkasse Düsseldorf
IBAN: DE78 3015 0200 0003 4000 25
BIC: WELADED1KSD

Gläubiger-ID


DE2922200000060460

Mandatsreferenz

Kontozusatz (siehe oben)

ÖPNV

S-Bahn
Linien S 8, S 68 bis
Erkrath S-Bahnhof / Hochdahl S-Bahnhof
Bus
Linien 734, 741, 743
Räderbus 1 05 06


Fundort des
Neanderthalers