

# 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)

Objekt:

**Wohnungseigentum  
im 1. Obergeschoss  
eines Mehrfamilienhauses  
nebst Kellerraum**

**jeweils Nr. 2 des Aufteilungsplanes**

Beethovenstraße 1  
42489 Wülfrath



Foto M. Sauer

Auftraggeber: Amtsgericht Mettmann

**Geschäfts-Nummer 005 K 018/23**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>3</b>
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	BEWERTUNGSUNTERLAGEN	4
1.4	NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE	5
1.5	OBJEKTVERWALTUNG / INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE	5
1.6	BAULASTEN	5
1.7	ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄSS §§ 127 FF BAUGB	6
1.8	ALTLASTENAUSKUNFT	6
1.9	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	6
1.10	AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS	6
1.11	BELASTUNGEN GEMÄSS DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	6
<b>2</b>	<b>OBJEKTBSCHREIBUNG</b>	<b>7</b>
2.1	ART UND UMFANG DER NUTZUNG	7
2.2	UNTERHALTUNGSZUSTAND / SICHTBARE BAUSCHÄDEN	7
<b>3</b>	<b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>11</b>
4.1	ROHBAU	11
4.2	AUSBAU	12
<b>5</b>	<b>BAUZAHLN / FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>	<b>13</b>
5.1	WOHNFLÄCHENBERECHNUNG GEMÄß HAUSAKTE DER BAUVERWALTUNG	13
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>14</b>
6.1	BODENWERT	16
6.2	ERTRAGSWERT	17
6.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	18
6.4	VERGLEICHSWERTE	19
<b>7</b>	<b>AUSWERTUNG</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>OBJEKTFOTOS</b>	<b>23</b>
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>26</b>

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

#### OBJEKT:

#### **Wohnungseigentum im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses nebst Kellerraum**

jeweils Nr. 2 des Aufteilungsplanes

Beethovenstraße 1  
42489 Wülfrath

#### KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Wülfrath
Flur:	16
Flurstück:	145

#### GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mettmann
Grundbuch von:	Wülfrath
Blatt:	1482
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Beethovenstraße 1
Miteigentumsanteil:	3.701 / 10.000
Grundstücksgröße:	382 m²

## 1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mettmann vom 23.10.2023 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: Dienstag, der 16. Januar 2024, ab 11 <sup>15</sup> Uhr

Bewertungstichtag: der Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

- 1. ein Mitarbeiter der betreibenden Gläubigerin
- 2. der Nachlasspfleger der verstorbenen Miteigentümerin
- 3. der Unterzeichner
- 4. eine technische Mitarbeiterin

**Das Wohnungseigentum konnte vollumfänglich in Augenschein genommen werden. Nicht begangen werden konnte die straßenabgewandte Grundstücksseite (Garten), insbesondere die rückwärtige Fassade des Wohngebäudes.**

## 1.3 BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Nachstehende Unterlagen standen für die Bewertung zur Verfügung:

- a) Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann (Bodenrichtwerte 2023 sowie 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, erstellt durch den Architekten Rudolf van Els, Mettmann
- g) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung (Aufteilungspläne)

- h) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt durch den Architekten Rudolf van Els, Mettmann
- i) Wohnflächenberechnung aus der Hausakte der Bauverwaltung, erstellt durch den Architekten Rudolf van Els, Mettmann
- j) Wohnflächenangabe aus der Teilungserklärung
- k) Mietrichtwerte für den Bereich des Amtsgerichts Mettmann, Stand 15. November 2023
- l) Angaben zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Wülfrath (Bebauungsplan)
- m) Schlussabnahmeschein aus der Hausakte der Bauverwaltung
- n) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- o) Einblick in die Teilungserklärung vom 13. März 1972
- p) Auskunft der Hausverwaltung zur Instandhaltungsrücklage und Hausgeldaußenständen
- q) Protokoll der Eigentümerversammlung vom 2. Oktober 2021, überlassen von dem Hausverwalter
- r) Hausgeldabrechnung für das Jahr 2021, überlassen von dem Hausverwalter
- s) amtlicher Lageplan
- t) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

#### 1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Lage:	1. Obergeschoss
Mieter / Nutzer:	Leerstand (Möblierung war am Begehungstag noch vorhanden)
Hausgeldvorauszahlung, mtl.: (gemäß Angabe der Hausverwaltung)	190,00 Euro für das Jahr 2022

#### 1.5 OBJEKTVERWALTUNG / INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Die Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht - WEG) wird gegenwärtig von der Hausverwaltung Ulrich Hasper Im Sachsenlager 8, 60322 Frankfurt ausgeübt.

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung bestanden zum 01.12.2023 für das hier zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 2 Hausgeldaußenstände in Höhe von 3.610,00 €. Weitere Hausgeldaußenstände bestanden nicht. Die Instandhaltungsrücklage betrug zum 01.12.2023 für die gesamte Hauseigentümergeinschaft 5.600,00 €.

#### 1.6 BAULASTEN

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Siehe Schreiben der Stadt Wülfrath, Bauaufsichtsamt.

### **1.7 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄSS §§ 127 ff BauGB**

Die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlussbeiträge sind abgegolten.

Siehe Schreiben der Stadt Wülfrath, Kaufmännisches Gebäude- und Liegenschaftsmanagement.

### **1.8 ALTLASTENAUSKUNFT**

Das zu bewertende Grundstück ist nicht im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnet. Es liegen keine Erkenntnisse oder Hinweise zu Altlasten, altlastenbedingten Beeinträchtigungen oder schädlichen Bodenbelastungen vor.

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

### **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 Wülfrath, Sozialamt.

### **1.10 AUSKUNFT ÜBER DEN DENKMALSTATUS**

Das zu bewertende Objekt ist nicht in der im Internet veröffentlichten Denkmalliste der Stadt Wülfrath eingetragen und unterliegt somit keinen weiteren denkmalpflegerischen Bestimmungen.

### **1.11 BELASTUNGEN GEMÄSS DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS**

Gemäß den vom Amtsgericht Mettmann überlassenen Grundbuchauszug ist nachstehende Eintragung in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Mettmann, 005 K 018/23). Eingetragen am 04.09.2023.

*Zwangsversteigerungsvermerke sind generell nicht wertbeeinflussend.*

## 2 OBJEKTBESCHREIBUNG

### 2.1 ART UND UMFANG DER NUTZUNG

Das zu bewertende Bruchteilseigentum an der Gebäude- und Freifläche ist verbunden mit dem Sondereigentum:

<b>Lage:</b>	1. Obergeschoss
<b>Nr. der Teilungserklärung:</b>	2
<b>Raumprogramm:</b>	Wohn-, Esszimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Flur, Balkon

#### **Wohnfläche**

gemäß Angabe in der Teilungserklärung:	95,00 m <sup>2</sup>
gemäß Wohnflächenberechnung aus der Hausakte der Bauverwaltung:	94,00 m <sup>2</sup> *

\* Dem Wertgutachten wird die Wohnfläche aus der Hausakte der Bauverwaltung zugrunde gelegt. Anzu-  
merken ist, dass der Balkon in die Wohnflächenberechnung (siehe Anlagen) nicht anteilig mit einge-  
flossen ist. Eine Berücksichtigung erfolgt durch die Wahl der geschätzt nachhaltig erzielbaren Miete  
(vergl. Ertragswert / Gliederungspunkt 6.2).

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist Bestandteil eines freistehenden, zweigeschossigen, teilunterkellerten Mehrfamilienhauses mit insgesamt drei Wohneinheiten, das ca. 1972 in konventioneller Massivbauweise, mit Satteldach errichtet wurde. Die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte mit Teilungserklärung vom 13. März 1972.

Neben dem Wohnhaus, an der östlichen Grundstücksgrenze, wurde zur selben Bauzeit eine PKW-Garage in Massivbauweise errichtet, die gemäß Teilungserklärung dem Wohnungseigentum Nr. 1 im Erdgeschoss zugeordnet wurde.

### 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 Wärmeerzeugung 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**

Das zu bewertende Wohnungseigentum weist einen durchschnittlich gepflegten, dem Gebäudealter angemessenen Unterhaltungszustand auf, wenngleich der Ausbau zumindest in Teilbereichen renovierungsbedürftig ist (Boden- und Wandbeläge). Es sind zudem Entrümpelungsarbeiten notwendig.

Beheizt wird das Wohnungseigentum über Infrarotheizplatten, die in den einzelnen Zimmern anstatt der ehemals eingebauten Nachtstromspeicherheizungen eingebaut wurden. Im Bad und in der Küche ist soweit erkennbar kein Heizkörper vorhanden. Ob die Wohnung durch die Infrarotheizplatten ausreichend und energieeffizient beheizt werden kann, ist dem Unterzeichner nicht bekannt, wird jedoch eher bezweifelt. Möglicherweise wird eine andere Art der Beheizung vorzusehen sein. Die Kosten für den Einbau werden geschätzt und unter Zu- und Abschläge (Gliederungspunkt 6.3) in Anrechnung gebracht.

Auch im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums weist das Gebäude einen durchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf. Es konnten diesbezüglich keine Schäden festgestellt werden, die über das Maß der Alterswertminderung hinausgehen.

Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprechen überwiegend noch der Errichtungszeit und sind aus heutiger Sicht als überaltert anzusehen.

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner nicht vorgelegt. Auf die diesbezüglichen Bestimmungen des zum Bewertungsstichtag gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird hier ausdrücklich hingewiesen.

### **Zur Berücksichtigung von Baumängeln und Instandhaltungsdefiziten**

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 6.3) gegebenenfalls angegebenen Kosten für die Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln oder 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

<b>Lage</b>	Stadt Wülfrath; Innenstadtlage
<b>Verkehrslage *</b>	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 250 m zum Autobahnanschluss Wülfrath (A 535) ca. 3,5 km zum Autobahndreieck Velbert-Nord A 44/ A 535 ca. 11,1 km
<b>Wohn-/ Geschäftslage</b>	Wohngebiet, außerhalb der Geschäftslage
<b>Entfernungen *</b>	zum Zentrum von Wülfrath (Stadtmitte) ca. 350 m zum Zentrum von Mettmann ca. 8,0 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 31,5 km zum Zentrum von Wuppertal ca. 13,0 km
<b>Umgebung</b>	Wohngebiet, offene und geschlossene Bauweise
<b>Straßenausbau</b>	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.7)
<b>Zufahrt</b>	über Straße
<b>Baugrund / Terrain</b>	regelmäßiger Grundstückszuschnitt; leichte Hanglage; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenaukunft vergl. Gliederungspunkt 1.8 Grundstücksbreite: im Mittel ca. 15,5 m Grundstückstiefe: im Mittel ca. 24,5 m
<b>Versorgungsleitungen</b>	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
<b>Baurecht / Baubeschränkungen</b>	Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Beethovenstraße“, Nr. 1,0 vom 19. August 1968. <u>Ausweisungen:</u> WR – reines Wohngebiet II – zweigeschossige Bauweise GRZ 0,4 – Grundflächenzahl von 0,4 GFZ 0,7 – Geschossflächenzahl von 0,7
<b>Störende Betriebe / Immissionen</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
<b>Straßenlandabtretung</b>	sind dem Unterzeichner nicht bekannt

\* Entfernungen annähernd angegeben

## 4 BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

### 4.1 ROHBAU

<b>Baujahr</b>	ca. 1972
<b>Umbau/Anbau</b>	./.
<b>Vollgeschosse</b>	2
<b>Unterkellert</b>	zu ca. 50 %
<b>Dachausbau</b>	zu 100 %
<b>Geschosshöhen</b>	siehe Schnitt
<b>Nutzungsart</b>	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhaus
<b>Fundamente</b>	nach Statik
<b>Sperrungen</b>	soweit sichtbar, wirksam
<b>Außenwände</b>	zweischaliges Mauerwerk mit durchbindenden Sichtbetonelementen als Fenster- und Türstürze; Im Bereich des vorderseitigen Giebels Wandbekleidungsplatten
<b>Innenwände</b>	Mauerwerk / Dielenwände
<b>Decken</b>	Stahlbeton
<b>Dachkonstruktion</b>	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
<b>Dacheindeckung</b>	Pfannen
<b>Treppen</b>	Stahlbeton mit Fliesenbelag
<b>Fassaden</b>	Verblendstein (Sparklinker)
<b>Besondere Bauteile</b>	Balkon; Kaminanschluss (Edelstahlkamin an der Gebäudefassade)

## 4.2 AUSBAU

<b>Wand-/ Deckenflächen</b>	geputzt, tapeziert, gestrichen	
<b>Fenster</b>	Kunststoff isolierverglast (teils dreifachverglast)	
<b>Innentüren</b>	Holzumfassungszargen und Stahlzargen mit glatt abgesperrten Holztürblättern; Zur Küche ein Ganzglastürblatt	
<b>Oberböden</b>	Küche, Bad, Flur, Wohn-, Esszimmer: Kinderzimmer 1: Kinderzimmer 2: Balkon:	Fliesen Parkett Textil Estrich unbehandelt
<b>Wandfliesen</b>	Bad:	ca. 2,00 m hoch bis raumhoch
<b>Sanitäre Installationen</b>	Bad:	Dusche, Waschtisch, WC
<b>Heizung</b>	über Elektro-Infrarotheizer (vergl. Gliederungspunkt 2.2), teils ohne Beheizung	
<b>Warmwasserbereitung</b>	über Elektro-Durchlauferhitzer	
<b>Außenanlagen</b>	Hauzuwegung und Garagenzufahrt mit Betonsteinpflaster befestigt; Vorgarten mit Rasenfläche; Straßenseitige Grundstückseinfriedung durch Heckenbepflanzung; Die rückwärtige Grundstücksfläche konnte im Ortstermin nicht eingesehen werden.	

## 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 HAUSAkte DER BAUVERWALTUNG

<u>Erdgeschoss Wohnflächenberechnung nach DIN 283</u>			
<u>Diele</u>	2,00 x 2,25	=	4,50
<u>Wohnen</u>	4,20 x 8,40	=	35,28
<u>Essen</u>	2,25 x 2,90	=	6,53
<u>Küche</u>	2,40 x 3,20	=	7,68
<u>Abst.</u>	0,50 x 2,40	=	1,20
<u>Flur</u>	4,45 x 1,00	=	4,45
<u>Kind I</u>	2,50 x 3,25	=	8,83
plus	0,50 x 1,40		
<u>Kind II</u>	3,85 x 3,25	=	12,17
abzgl.	0,70		
<u>Bad</u>	1,80 x 2,00	=	3,60
<u>Eltern</u>	5,80 x 3,00		
plus	0,70 x 1,70	=	12,60
insgesamt		=	96,84 abzgl. 3%
		=	94,00 m <sup>2</sup>
<u>I. Obergeschoss</u>	ditto		
<u>Dachgeschoss</u>			
<u>Eingang</u>	2,26 x 1,50	=	3,39
<u>Bad</u>	2,60 x 1,65	=	4,29
<u>Küche</u>	2,60 x 2,80	=	7,28
<u>Wohnraum</u>	4,20 x 6,00	=	25,20
<u>Abstellraum</u>	0,65 x 1,40	=	1,01
<u>Flur</u>	0,80 x 3,00	=	2,40
<u>Eltern</u>	3,50 x 3,70	=	12,95
<u>Gästezimmer</u>	2,50 x 3,85	=	9,63
insgesamt		=	66,15
insgesamt			94,00
			94,00
			66,00
			254,00 m <sup>2</sup> Gesamtwohnfläche
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div>Anlage 3</div> <div>Bauschein Nr. 423/71</div> <div>             RUDOLF VAN ELS              402 METTMANN              Architekt              Seiden 100 2208           </div> </div>			

## 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 Wülfrath.

## 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: 400,00 €**

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Wohnbaufläche  
 Anzahl Geschosse: 1 - 2  
 Grundstücksgröße: keine Angabe  
 Grundstückstiefe: 35 m  
 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 m²	Gesamtwert
145	382 m²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	400,00 €	152.800,00 €

### Bodenwert des Miteigentumsanteils an dem Wohnungseigentum

#### Nr. 2 des Aufteilungsplanes

$$\frac{3.701}{10.000} \times 152.800,00 \text{ €} = 56.551,28 \text{ €}$$



## 6.2 ERTRAGSWERT

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: Leerstand

### Nachhaltig erzielbare Miete, geschätzt

1. OG, Wohnung Nr. 2 94,00 m² à 7,80 € = 733,20 €  
(gewählte Miete unter Berücksichtigung der Balkonnutzung, vergl. 2.1)

Jahresrohertrag	12	x	733,20 €	<b>8.798,40 €</b>
-----------------	----	---	----------	-------------------

### abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten Wohnung			412,00 €	
Mietausfallwagnis	2,0 %		175,97 €	
Instandhaltungskosten/m²	13,50 €			
Instandhaltungskosten gesamt bei gesamt	94,00 m²	»	<u>1.269,00 €</u>	
			1.856,97 €	<u>-1.856,97 €</u>
<b>Jahresreinertrag</b>				<b>6.941,43 €</b>

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem Liegenschaftszinssatz von	1,4 %	und Bodenwert von	56.551,28 €	<u>-791,72 €</u>
<b>Nettoertrag des Gebäudeanteils</b>				<b>6.149,71 €</b>

Baujahr	1972	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Alter	52	Jahre

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

Jahre:	28	Faktor:	23,0326
--------	----	---------	---------

Gebäudeertragswert	141.643,81 €
Bodenwert	<u>56.551,28 €</u>
<b>Ertragswert, vorläufig</b>	<b>198.195,09 €</b>

### 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 % Prozentpunkten aus. Für vermietetes Wohnungseigentum wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 %, bei einer Standardabweichung von +/- 1,0 % Prozentpunkten ausgewiesen.

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

### 6.3 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 den vorläufigen Ertragswert werden folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht:

#### Wertminderung wegen Alters - linear

Bauteil	Baujahr	Gesamt-nutzungsdauer	Alter	Rest-nutzungsdauer	Wertmind. w. Alters
ETW. Nr. 2	1972	80	52	28	65,00%

#### Bauschäden, Instandhalungsdefizite (nicht zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum (vergl. 2.2)

<u>3.701</u>	x	0,00 €			0,00 €
10.000					

#### Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

<u>3.701</u>	x	0,00 €	0,00 €	x	35,00%	0,00 €
10.000						

#### Besondere Aufwendungen am Sondereigentum (vergl. 2.2)

Einbau einer Heizungsanlage als Ersatz für die derzeit vorhandenen Infrarotheizplatten inkl. Baunebenkosten, geschätzt rund

40.000,00 €

**objektspezifische Merkmale gesamt**

**40.000,00 €**

#### 6.4 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:

<b>Baujahr:</b>	<b>1950 - 1974</b>		
<b>Wohnfläche in m²:</b>	> 80 m²		
	Min	Mittel	Max
<b>Kaufpreise in €/m² :</b>	1.490,00	1.720,00	2.200,00

## 7 AUSWERTUNG

	<b>vorläufig</b>	<b>BoG</b>	<b>gesamt</b>
<b>Ertragswert:</b>	198.195,09 €	-40.000,00 €	<b>158.195,09 €</b>

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

Der Verkehrswert wird geschätzt auf:

**158.000,00 €**

( in Worten: einhundertachtundfünfzigtausend Euro )

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 27. März 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



## OBJEKTFOTOS



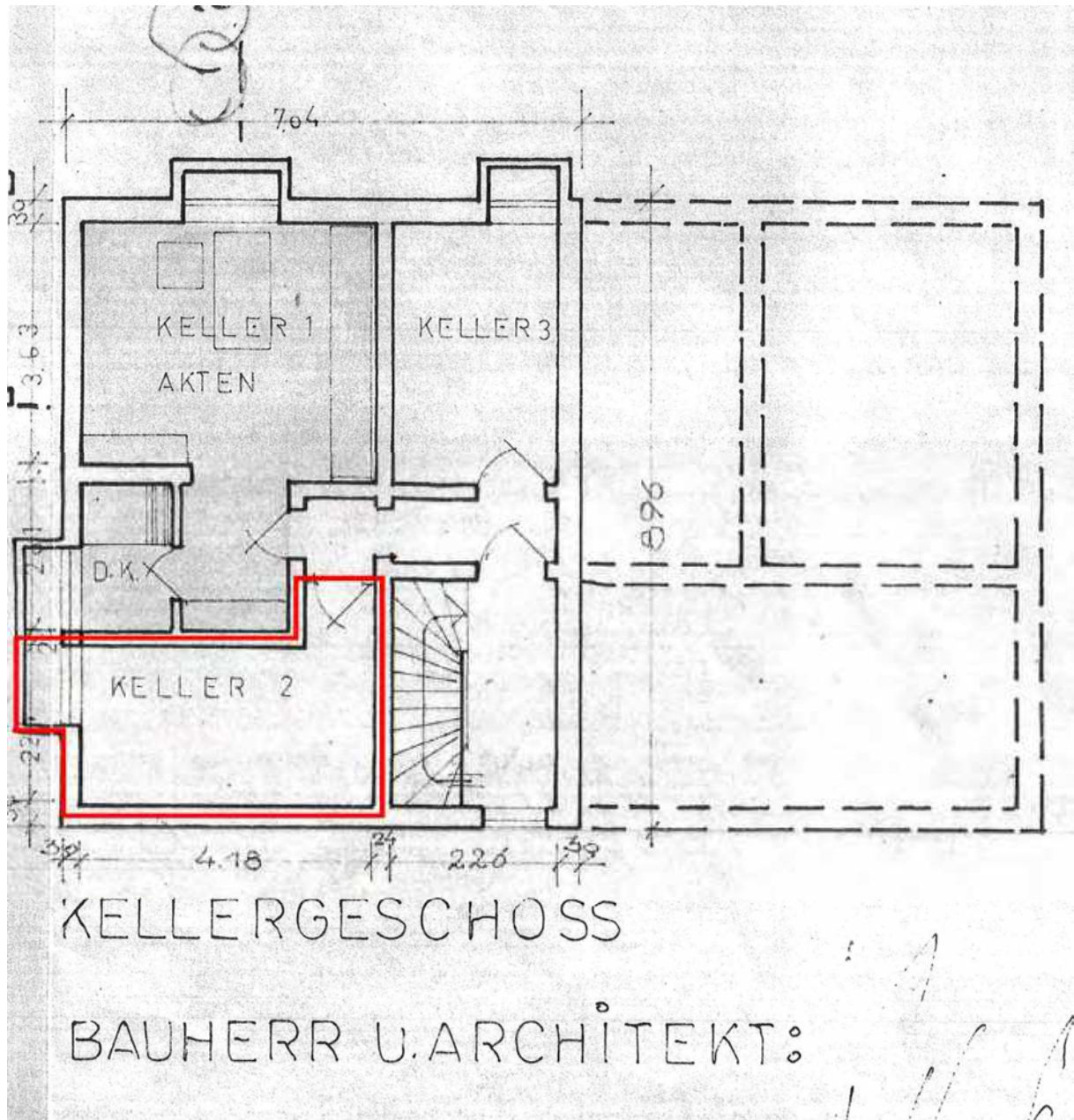


## OBJEKTFOTOS

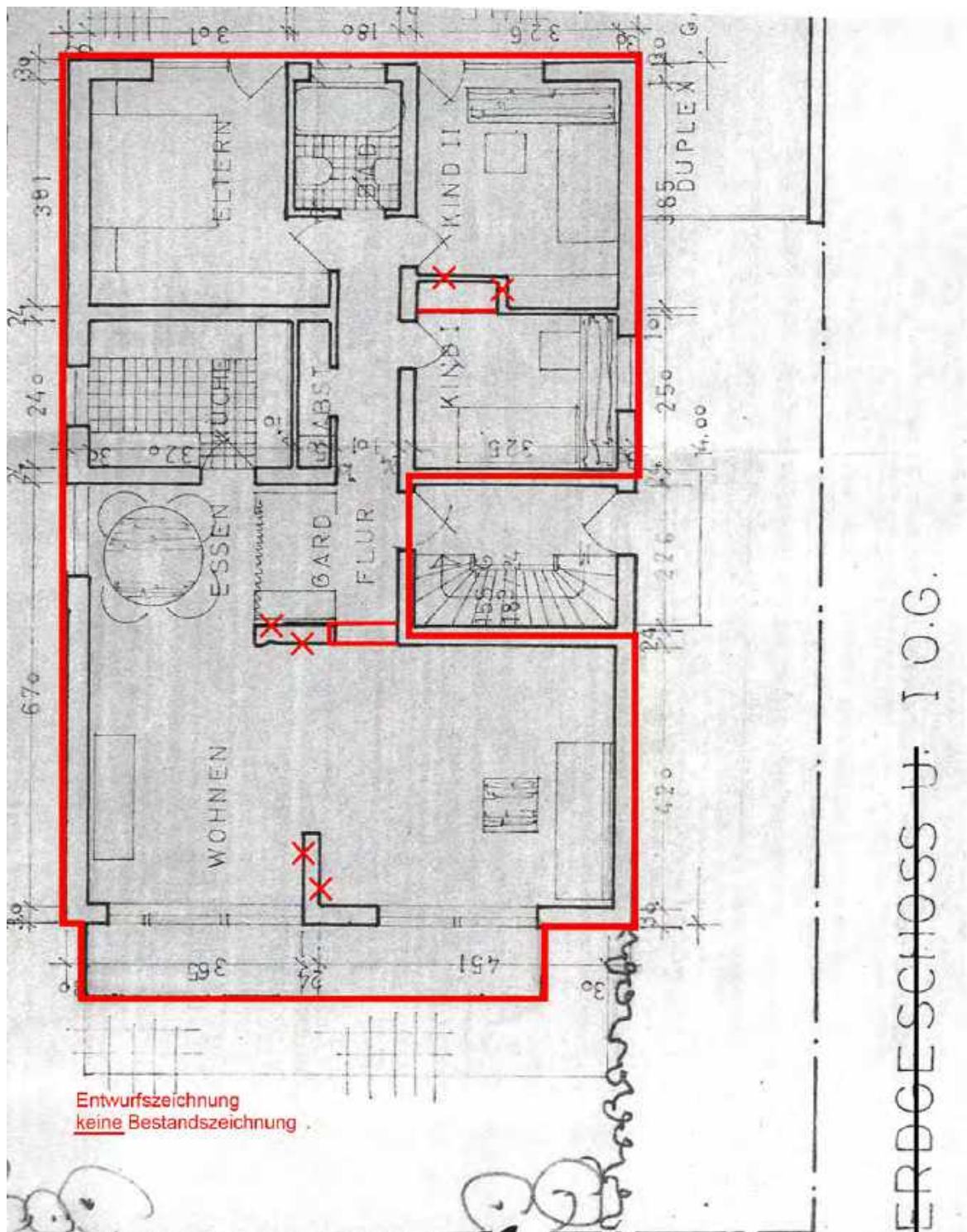


## 10 ANLAGEN

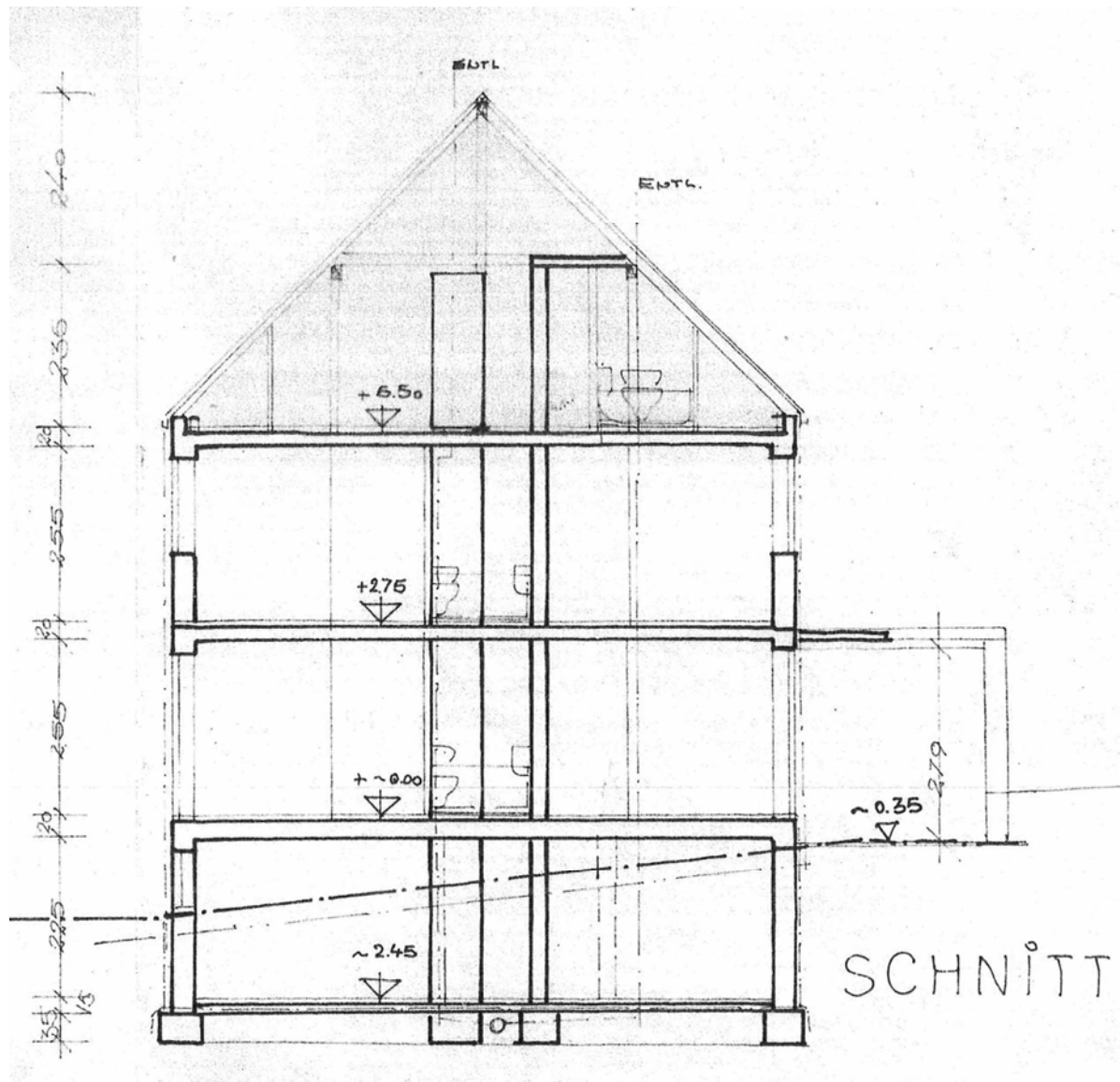
(alle Bauzeichnungen werden unmaßstäblich dargestellt)



**Grundriss Kellergeschoss  
gemäß Aufteilungsplan**



Grundriss 1. Obergeschoss  
gemäß Aufteilungsplan



Gebäudeschnitt



## Auszug aus der Teilungserklärung

2. Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im Aufteilungsplan mit Nr. 2  
bezeichneten Wohnung im I. Oberge-  
schoss, bestehend aus Wohn- und Ess-  
zimmer, Küche, Elternschlafzimmer,  
zwei Kinderzimmern, Bad, Abstell-  
raum, Flur mit Garderobe. Zum Son-  
dereigentum gehört der mit Nr. 2  
bezeichnete Kellerraum. Sämtliche  
Räumlichkeiten des Sondereigentums  
sind im Aufteilungsplan orange an-  
gelegt. Das ebenfalls orange ange-  
legte Treppenhaus gehört nicht zum  
Sondereigentum. Zum Sondereigentum  
gehört der vor dem Wohn- und Ess-  
zimmer befindliche Balkon.

3.701/10.000

1482

Die Wohnfläche der Wohnung beträgt  
etwa 95 qm.

3. Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 be-  
zeichneten Wohnung im II. Oberge-  
schoss, bestehend aus Wohn- und Ess-  
zimmer, Küche, Elternschlafzimmer,  
Kinderzimmer, Bad, Abstellraum,  
Flur mit Garderobe. Zum Sonderei-  
gentum gehört der mit Nr. 3 bezeich-  
nete Kellerraum. Sämtliche Räume  
des Sondereigentums sind im anlie-  
genden Lageplan gelb angelegt. Das  
ebenfalls gelb angelegte Treppen-  
haus gehört nicht zum Sondereigen-  
tum. Zum Sondereigentum gehört der  
vor dem Wohn- und Esszimmer liegen-  
de Balkon.  
Die Wohnfläche der Wohnung beträgt  
etwa 66 qm.

259,8/10.000

1483

Insgesamt = 1.000/1000\*)

Die Wohnungen und die nicht für Wohnzwecke dienenden Raumeinheiten sind in sich abgeschlossen  
im Sinne § 3 Abs. 2 WEG und im Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern bezeichnet.

Aufteilungsplan und Bescheinigung der Baubehörde gemäß § 7 Abs. 4 WEG liegen vor.

\*) Diese Aufstellung muß sämtliche Miteigentumsanteile enthalten und im Endergebnis 1000/1000 ergeben.

**Der Bürgermeister**  
Bauaufsichtsamt

**STADT WÜLFRATH**



Stadt Wülfrath, Postfach 1480, 42481 Wülfrath

Dipl.-Ing. Markus Sauer  
Hubertusstraße 12

41352 Korschenbroich

Ihr Schreiben vom  
02.11.2023

Ihr Zeichen

Mein Zeichen

III/63/Gl6

k.schultz@stadt.wuelfrath.de

Auskunft erteilt

Frau Glöckner

Durchwahl

02058 / 18-273

Datum

02.11.2023

### Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Wülfrath

Beethovenstraße 1, 42489 Wülfrath

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Baulastenverzeichnis der Stadt Wülfrath ist/sind bezüglich des/der Grundstück/e

Gemarkung	Flur	Flurstück
Wülfrath	16	145

keine Baulast(en) eingetragen.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
(Glöckner)

Anlage: 1 Gebührenbescheid

#### Stadt Wülfrath

Am Rathaus 1  
42489 Wülfrath  
Telefon 02058 / 18-0, Telefax 02058 / 18-395  
E-Mail: [verwaltung@stadt.wuelfrath.de](mailto:verwaltung@stadt.wuelfrath.de)  
Internet: [www.wuelfrath.de](http://www.wuelfrath.de)

#### Geschäftszeit

Montag - Freitag 9.00 – 12.00 Uhr  
Dienstag 13.30 – 16.00 Uhr  
Donnerstag 13.30 – 17.00 Uhr  
Sozial- u. Jugendamt: Dienstag nachmittags  
u. Mittwoch abends bis nachts

#### Konten der Stadtkasse

Kreissparkasse Düsseldorf  
IBAN: DE40 3015 0200 0003 5755 03  
BIC: WELADED1KSD

SEPA-Gläubiger-ID: DE8427700000102926

Postbank Essen  
IBAN: DE11 3601 0043 0000 1004 30  
BIC: PBNKDEFF

**Der Bürgermeister**  
Kaufmännisches Gebäude-  
und Liegenschaftsmanagement

STADT WÜLFRATH



03.11.2023

**Bescheinigung über Anliegerbeiträge nach § 127 ff. BauGB und § 8  
Kommunalabgabengesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (KAG NRW)**

**Grundstück**

Beethovenstraße 1

**Gemarkung**

Wülfrath

**Flur**

16

**Flurstück/e**

145

**Erschließungsbeitrag (§ 127 ff. BauGB)**

Die Beethovenstraße ist erstmalig, endgültig hergestellt. Der Erschließungsbeitrag ist bereits gezahlt und wird daher nicht mehr erhoben.

**Straßenausbaubeitrag (§ 8 KAG NRW)**


Derzeit sind keine Straßenausbaumaßnahmen geplant.

**Kanalanschlussbeitrag (§ 8 KAG NRW)**

Der Kanalanschlussbeitrag wird nicht mehr erhoben.

(Diese Bescheinigung ist –soweit nicht anfechtbare Bescheide vorliegen- unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren hiervon abweichen kann.)

Im Auftrag

  
(Urban)

Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Herr  
Dipl. Ing.  
Markus Sauer

Hubertusstraße 12  
41352 Korschenbroich



Kreis Mettmann

Der Landrat

Amt für technischen Umweltschutz  
Untere Bodenschutzbehörde

Ihr Schreiben	/E-Mail vom 02.11.2023	Auskunft erteilt	Frau Siragusano
Aktenzeichen	702 J 315 Sg	Zimmer	2.046
Datum	02.11.2023	Tel. 02104 99-	2850
	Bitte geben Sie bei jeder	Fax 02104 99-	845863
	Antwort das Aktenzeichen an.	E-Mail	vera.siragusano@kreis-mettmann.de

**Ihre Bitte um Auskunft aus dem „Altlastenkataster“ Kreis Mettmann bzgl. der Fläche:  
Gemarkung Wülfrath, Flur 16, Flurstück 145, Beethovenstr. 1, Wülfrath**  
Ihr Zeichen: **Geschäfts Nr. 005 K 018/23**

Sehr geehrter Herr Sauer,

die von Ihnen bezeichnete Fläche ist nach derzeitigem Stand nicht im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien („Altlastenkataster“) verzeichnet.  
Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann liegen keine Erkenntnisse oder Hinweise zu Altlasten, altlastbedingten Beeinträchtigungen oder schädliche Bodenbelastungen vor.

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

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

gez. Siragusano

#### Hinweis zur EU-Datenschutz-Grundverordnung

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

**Dienstgebäude**  
Goethestraße 23  
40822 Mettmann

**Homepage**  
[www.kreis-mettmann.de](http://www.kreis-mettmann.de)

**Telefon (Zentrale)**  
02104 99-0

**Fax (Zentrale)**  
02104 99-4444

**E-Mail (Zentrale)**  
[kme@kreis-mettmann.de](mailto: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



**m.sauer@architekt-markus-sauer.de**

---

**Von:** Frielinghaus, Silke <S.Frielinghaus@stadt.wuelfrath.de>  
**Gesendet:** Freitag, 15. März 2024 10:35  
**An:** 'm.sauer@architekt-markus-sauer.de'  
**Betreff:** Auskunft Wohnungsbindung Beethovenstr. 1

Sehr geehrte Damen und Herren.

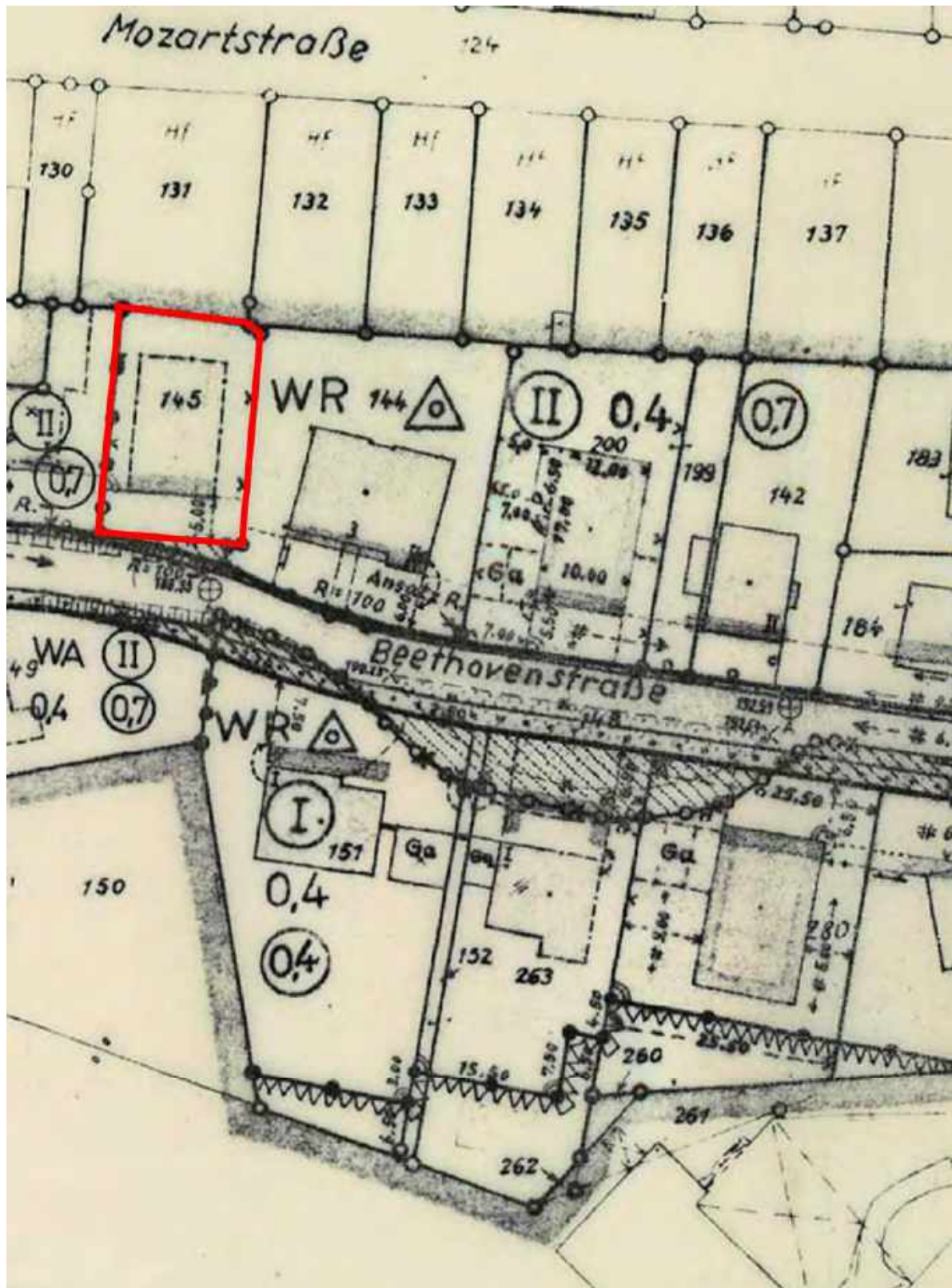
Das Objekt Beethovenstr. 1, 42489 Wülfrath ist nicht öffentlich gefördert und daher liegt keine Bindung nach dem WFNG vor.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Silke Frielinghaus

**Stadtverwaltung Wülfrath**  
**Die Bürgermeisterin**  
**Sozialamt**  
Am Rathaus 1  
42489 Wülfrath  
Fon 02058 / 18 352  
Fax 02058 / 181352  
Email s.frielinghaus@stadt.wuelfrath.de

Auszug aus dem Bebauungsplan „Beethovenstraße“, Nr. 1,0 vom 19. August 1968





Amtlicher Lageplan, Darstellung ohne Maßstab

**Kreis Mettmann  
Katasteramt**Goethestraße 23  
40822 MettmannFlurstück: 145  
Flur: 16  
Gemarkung: Wülfrath  
Beethovenstraße 1, Wülfrath**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:1000

Erstellt: 03.11.2023  
Zeichen: 62-2 2023\_E\_1929