

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 Wohn- und Bürohauses
nebst Kellerraum sowie Sondernutzungsrecht
an einem PKW-Abstellplatz**

Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplanes

PKW-Abstellplatz Nr. 1.2 des Aufteilungsplanes

Wilhelmstraße 32 a
42489 Wülfrath



Foto M. Sauer

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 031/20

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG	3
1.2	BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSSTICHTAG	4
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	7
1.8	ALTLASTENAUSKUNFT	8
1.9	AUSKUNFT ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG	8
1.10	BELASTUNGEN GEMÄSS DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	8
2	OBJEKTBESCHREIBUNG	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	WERTERMITTLUNG	16
5.1	BODENWERT	18
5.2	ERTRAGSWERT	19
5.3	ZU- UND ABSCHLÄGE	20
5.4	VERGLEICHSWERTE	20
6	AUSWERTUNG	21
7	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	22
8	OBJEKTFOTOS	24
9	ANLAGEN	26

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 OBJEKT / KATASTERBEZEICHNUNG / GRUNDBUCHBEZEICHNUNG

OBJEKT:

Wohnungseigentum im 1. Obergeschoss
eines Wohn- und Bürohauses
nebst Kellerraum sowie Sondernutzungsrecht
an einem PKW-Abstellplatz

Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplanes

PKW-Abstellplatz Nr. 1.2 des Aufteilungsplanes

Wilhelmstraße 32 a
42489 Wülfrath

KATASTERBEZEICHNUNG:

Gemarkung:	Wülfrath
Flur:	16
Flurstücke:	371, 377, 497

GRUNDBUCHBEZEICHNUNG:

Amtsgericht:	Mettmann
Grundbuch von:	Wülfrath
Blatt:	2973
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	1, zu 1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	<u>Flurstück 371</u> Gebäude- und Freifläche, Wilhelmstraße 32 a <u>Flurstück 377</u> Gebäude- und Freifläche, Wilhelmstraße 32 a <u>Flurstück 497</u> Gebäude- und Freifläche, Wilhelmstraße 32 a

Miteigentumsanteil:	3.115 / 10.000
Grundstücksgrößen:	<u>Flurstück 371 und 377</u> 188 m ²
	<u>Flurstück 497</u> 59 m ²

1.2 BEAUFTRAGUNG / ORTSBESICHTIGUNG / BEWERTUNGSTICHTAG

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Mettmann vom 10.12.2021 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 Ortsbesichtigungen geladen.

Termin der 1. Ortsbesichtigung: Mittwoch, der 09. Februar 2022, ab 12 ⁴⁵ Uhr

Teilnehmer:	1. ein Mieter im Hausflur
	2. der Unterzeichner
	3. eine technische Mitarbeiterin

Eine Reaktion auf die Anschreiben des Unterzeichners zur Vorbereitung des Ortsbegehungstermins erfolgte seitens der Eigentümer nicht. Am Vortag des anberaumten Ortsbegehungstermins teilte die Miteigentümerin fernmündlich mit, dass eine Besichtigung des Wohnungseigentums nicht ermöglicht werden könne und bat um Terminverschiebung. Aufgrund der Kurzfristigkeit der Absage hat der Ortstermin jedoch dennoch stattgefunden. Zum anberaumten Ortsbesichtigungstermin wurde dem Unterzeichner kein Zutritt in das zu bewertende Wohnungseigentum ermöglicht. Eine Person öffnete die Wohnungstüre und gab an, Mieter der Wohnung zu sein und stimmte einer Begehung nicht zu. Begangen werden konnten somit lediglich das Treppenhaus und der Hausflur des Gebäudes

Es wurde sodann ein weiterer Ortstermin anberaumt, der wie umseitig stattgefunden hat.

Termin der 2. Ortsbesichtigung: Mittwoch, der 16. Februar 2022, ab 13⁰⁰ Uhr

Teilnehmer:

1. der Unterzeichner
2. eine technische Mitarbeiterin

Zum 2. Ortsbegehungstermin wurde dem Unterzeichner ein Einlass in das Gebäude nicht ermöglicht.

Aufgrund des Altlastenverdachts wurde zwischenzeitlich durch das Amtsgericht Mettmann ein Sondergutachter mit der Durchführung einer orientierenden Erkundung der Bodenverhältnisse beauftragt. Dem Unterzeichner wurde das Ergebnis der orientierenden Bodenuntersuchung durch das Amtsgericht Mettmann mit Briefpost vom 22. Juni 2023 übersandt.

Daraufhin wurde ein weiterer, letzter Ortsbegehungstermin anberaumt, der wie nachstehend stattgefunden hat:

Termin der 3. Ortsbesichtigung: Mittwoch, der 11. Juli 2023, ab 12⁰⁰ Uhr

Bewertungsstichtag: der Tag der letzten Ortsbesichtigung

Teilnehmer:

1. ein Bewohner des Wohnungseigentums im Hausflur
2. der Unterzeichner
3. eine technische Mitarbeiterin

Auch zum letzten Ortsbegehungstermin wurde dem Unterzeichner kein Einlass in das Wohnungseigentum ermöglicht. Wiederum öffnete eine Person die Haustüre, gab jedoch an, dass das Wohnungseigentum nicht begangen werden könne.

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 sowie Auskunft über Kanalanschlussbeiträge
- d) Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann
- e) Auskunft über eine mögliche öffentliche Förderung (Mietbindung)
- f) Bauzeichnungen aus der Hausakte der Bauverwaltung (Grundrisse/Schnitte/Ansichten), erstellt im Rahmen des ursprünglichen Baugesuchs, aus der Hausakte der Bauverwaltung aus dem Jahr 1972, erstellt durch den Architekten H.G. Schönnenbeck
- g) Nachtragsbaugesuch zur Nutzungsänderung eines Teilbereichs des Erdgeschosses in Büroräume mit Toilettenanlage, aus der Hausakte der Bauverwaltung aus dem Jahr 1973
- h) Nachtragsbaugesuch zur Nutzungsänderung des Dachgeschosses in Wohnraum mit Toilettenanlage, aus der Hausakte der Bauverwaltung aus dem Jahr 1973
- i) Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilungserklärung (Aufteilungspläne)

- j) Mietrichtwerte für den Bereich des Amtsgerichts Mettmann, Stand 12. November 2020
- k) Angaben zum geltenden Planungsrecht aus dem Internetportal der Stadt Mettmann
- l) Einblick in die Hausakte der Bauverwaltung
- m) Einblick in die Teilungserklärung vom 20. November 1981 nebst den Aufteilungsplänen
- n) Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 27.08.2020 und 12.04.2021, überlassen von der Hausverwaltung
- o) Energieausweis mit Ausstelldatum 05.04.2019, überlassen von der Hausverwaltung
- p) amtlicher Lageplan
- q) Grundbuchauszug, bereitgestellt durch den Auftraggeber

1.4 NUTZUNGEN / MIETVERHÄLTNISSE

Wohnungslage:	1. Obergeschoss nebst Kellerraum im Erd- bzw. Souterraingeschoss
Mieter / Nutzer:	vermutlich Eigennutzung durch die Eigentümer
Mietzahlungen / Nebenkosten:	./.
Hausgeldvorauszahlung, mtl.: (gemäß Angabe der Hausverwaltung)	224,70 € (inkl. Instandhaltungsrücklage)

1.5 OBJEKTVERWALTUNG / INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Die Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz wird gegenwärtig von xxxx ausgeübt.

Gemäß Angabe der Hausverwaltung bestanden zum 31.01.2022 für das hier zu bewertende Wohnungseigentum Hausgeldaußenstände in Höhe von 2.916,59 Euro. Weitere Hausgeldaußenstände bestanden nicht. Eine Instandhaltungsrücklage war zum 31.01.2022 in Höhe von 11.526,95 Euro vorhanden.

1.6 BAULASTEN

Die Baulast und das Baulastenverzeichnis werden unter § 85 BauO NRW definiert:

„Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.“

Durch die Eintragung einer Baulast ergeben sich im Regelfall Rechtspositionen für den Baulastverpflichteten, den Baulastbegünstigten und für die Bauaufsichtsbehörde. Die Baulast wird angewendet, um Sachverhalte und Grundstückseigenschaften, die einer Baugenehmigung entgegenstehen und die sonst nicht durch öffentliche Vorschriften geregelt sind, auszuräumen, damit sodann eine Baugenehmigung erteilt werden kann.

Nicht wertbeeinflussend sind, nach Auffassung des Unterzeichners, unter anderem:

- Baulasten, die die privaten Erschließungsmaßnahmen privater Erschließungsflächen öffentlich-rechtlich sichern
- Vereinigungsbaulasten zur Anbindung von baurechtlich notwendigen PKW- Stellplätzen
- Vereinigungsbaulasten mehrerer Parzellen, wenn diese baurechtlich als ein Baugrundstück anzusehen sind und die Baukörper eine wirtschaftliche Einheit bilden
- Baulasten zur Sicherung von Abstandsflächen, wenn diese auf gemeinschaftlichen, privaten Verkehrsflächen ruhen
- Anbauverpflichtungen bei grenzständigen Einfamilienhäusern, die in einer Bauträgermaßnahme errichtet werden
- Baulasten, die die zugedachte Nutzung des Eigentums nicht nachteilig beeinflussen

Gemäß Schreiben der Stadt Wülfrath, Bauaufsichtsamt ist nachstehende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen:

Baulastenblattnummer 76 (bezüglich der Flurstücke 371 und 377)

Es wird die öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde übernommen, die auf den Flurstücken errichteten Wohnungen nicht an betriebsfremde Personen zu vermieten.

Das Gebäude, dessen Bestandteil das hier zu bewertende Wohnungseigentum ist wurde ehemals als Betriebswohnungen der angrenzenden Eisengießerei in einem Gewerbegebiet errichtet. Da eine Wohnnutzung in einem Gewerbegebiet gemäß Baunutzungsverordnung, bis auf die Ausnahme von Betriebsangehörigen- oder Betriebsleiterwohnungen, in der Regel ausgeschlossen ist, konnte das Wohngebäude nur durch den Baulasteneintrag öffentlich-rechtlich legal errichtet werden.

Vermutlich wurde dieser Aspekt bei der späteren Umwandlung der Nutzungseinheiten in Wohnungs- und Teileigentum übersehen. Der Baulasteintrag schränkt somit den Nutzerkreis sowie den möglichen Käuferkreis erheblich ein. Möglicherweise ist sogar mit einer Nutzungsuntersagung seitens der Bauaufsichtsbehörde zu rechnen, sollte das Wohnungseigentum von betriebsfremden Personen genutzt werden oder das Gewerbe erlöschen, an das die Baulast geknüpft ist.

Aufgrund der erheblichen Nutzungseinschränkung durch die Baulast wird auf den Ertragswert des Wohnungseigentums ein Abschlag von 75 % angehalten (vergl. Gliederungspunkt 6 / Auswertung).

1.7 ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE GEMÄSS §§ 127 ff BauGB

Erschließungskosten sowie Kanalanschlussbeiträge werden nicht mehr erhoben.

Siehe Schreiben der Stadt Wülfrath, Liegenschaften und Bauverwaltung.

1.8 ALTLASTENAUSKUNFT

Die zu bewertenden Flurstücke, deren Bestandteil das hier zu bewertende Wohnungseigentum ist, werden im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nummer 36383/13 Wü "Gießerei Tönisheider Straße" geführt werden.

Bei der altlastenverdächtigen Fläche handelt es sich um einen Standort einer Gießerei, welche seit ca. 1902 betrieben wird. Teile der Gießerei werden heute nicht mehr genutzt.

Die Analytik von in der näheren Umgebung bereits erfolgten orientierenden Bodenuntersuchungen, zeigten leicht erhöhte Schwermetallgehalte und einen Hinweis auf das Vorhandensein von leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW).

Dem Hinweis des Amtes für technischen Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde wurde Rechnung getragen und seitens des Versteigerungsgerichts auf Hinweis des Unterzeichners eine orientierende Bodenuntersuchung veranlasst, die durch die Gesellschaft Dr. Strotmann Umweltberatung GmbH, Bockumer Platz 5a in 47800 Krefeld durchgeführt wurde.

Das Gutachten der orientierenden Untersuchung vom 06.04.2023 wurde dem Unterzeichner mit Datum vom 22. Juni 2023 durch das Versteigerungsgericht zugestellt.

Im Ergebnis wurden bei den untersuchten Oberbodenmischproben Gehalt der chemischen Parameter festgestellt, die unterhalb der Prüfwerte für Wohngärten und Kinderspielflächen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung lagen. BTEX und LHKW waren in den Bodenluftproben nicht nachweisbar. Ferner war ein Eintrag von Schadstoffen über das Sickerwasser in das Grundwasser und eine Überschreitung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung nicht zu erwarten.

Aus fachgutachterlicher Sicht besteht bei der aktuellen Nutzung und für die betrachteten Wirkungspfade aus bodenschutzfachlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf bzw. keine Gefahr bei einer gleichwertigen Nutzung des Grundstücks wie die aktuelle Nutzung.

Das Risiko auf Altlasten im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten ist angabengemäß als unwahrscheinlich einzustufen.

Letztendlich wird durch den Fachgutachter empfohlen, bezogen auf die Verdachtsfläche, einen merkantilen Minderwert von 5 % mit der Bewertung des Gebäudes anzusetzen.

In diesem Zusammenhang wird auf das Fachgutachten der Gesellschaft Dr. Strotmann Umweltberatung GmbH, Bockumer Platz 5a in 47800 Krefeld verwiesen.

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 BELASTUNGEN GEMÄSS DER ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS

Gemäß dem vom Amtsgericht Mettmann überlassenen Grundbuchauszug sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs vorhanden. 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:

Lage der Wohnung:	1. Obergeschoss nebst Kellerraum im Erdgeschoss / Souterraingeschoss
Nr. der Teilungserklärung:	2
Raumprogramm: (gemäß Aktenlage)	3 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Balkon
Wohnfläche, gemäß Teilungserklärung: sowie ge- mäß Angabe der Hauverwaltung:	69,06 m ² *

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

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist Bestandteil eines gemischt genutzten Wohn- und Bürohauses, das ca. 1972 unter dem Tenor „Anbau von Betriebswohnungen an das bestehende Wohnhaus“ in konventioneller, massiver Bauweise, zweigeschossig mit Souterraingeschoss errichtet wurde.

Wie unter Gliederungspunkt 1.6 beschrieben, wurde das Gebäude, dessen Bestandteil das hier zu bewertende Wohnungseigentum ist, ehemals mit drei Betriebswohnungen der angrenzenden Eisengießerei in einem Gewerbegebiet errichtet. Als Voraussetzung für die Baugenehmigung wurden die Flurstücke, auf denen das Gebäude erbaut worden ist, mit einer Baulast belegt. Die Baulast hat zum Inhalt, dass die Wohnungen nicht an betriebsfremde Personen vermietet werden dürfen.

Vermutlich darin begründet, dass zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes noch keine Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgt war, ist im Text der der Baulast von „vermieten“ die Rede. In dem Baulasteneintrag vom 26. Juni 1972 wird ferner ausgeführt, dass die Baulast auch Rechtsnachfolgern gegenüber wirksam ist. Insofern kann unterstellt werden, dass die Baulast auch gegenüber möglichen Wohnungs- und Teileigentümern nach der erfolgten Aufteilung Wirksamkeit besitzt.

Mit Nachtragsbauschein vom 6. Februar 1973 erfolgte die teilweise Nutzungsänderung des Souterraingeschosses (Erdgeschoss) in Büroräume mit einer Toilettenanlage.

Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte mit Teilungserklärung vom 20. November 1981. Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken erfolgte mit Bauschein vom 8. August 1973. Somit sind gemäß Teilungserklärung ein Teileigentum sowie drei Wohnungseigentume in dem Gebäude vorhanden.

Für das hier zu bewertende Wohnungseigentum besteht ein ausschließliches Sondernutzungsrecht an dem vor dem Gebäude gelegenen PKW-Stellplatz mit der Bezeichnung 1.2.

Zur planungsrechtlichen und städtebaulichen Situation der Bebauung

Das Gebäude, dessen Bestandteil das hier zu bewertende Wohnungseigentum ist, befindet sich am Rande eins (faktischen) Gewerbegebietes im Stadtzentrum von Wülfrath, etwa fünf Meter von der Straßenflucht der Wülfrather Straße entfernt. Rückwärtig an die Bewertungsgrundstücke (hier Flurstück 497) grenzen die Betriebsgebäude einer Schlosserei bzw. Gießerei an.

Sowohl von der vielbefahrenen Wilhelmstraße als auch von der rückwärtig gelegenen Gewerbeansiedlung ausgehend können daher erhebliche Immissionen unterstellt werden. Diese konnten im Rahmen der Ortsbesichtigungen festgestellt werden.

Planungsrechtlich dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art wie zum Beispiel Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Eine Wohnnutzung ist in Gewerbegebieten zumeist nur *in Verbindung* mit einem gewerblichen Betrieb (z.B. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) zulässig.

Aufgrund des Baulasteneintrags (vergl. Gliederungspunkt 1.6) ist davon auszugehen, dass eine Wohnnutzung ohne die erforderliche Betriebszugehörigkeit der in der Wohnung lebenden Personen für das hier zu bewertende Wohnungseigentum den öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen widerspricht. Weiterhin könnte das Wohnungseigentum im Falle einer Betriebsbindung die Nutzungsgenehmigung zu Wohnzwecken verlieren. Eine Rücksprache des Unterzeichners mit einer Sachbearbeiterin des Bauordnungsamtes der Stadt Wülfrath hat dies bestätigt.

Der Interessenten- bzw. Käuferkreis für das hier zu bewertende Wohnungseigentum dürfte aus vorgenannten Gründen eher äußerst eingeschränkt sein. Im schlimmsten Fall ist das Wohnungseigentum aufgrund des nutzungseinschränkenden Baulasteneintrages überhaupt nicht marktgängig. Es handelt sich insofern um ein Risikoobjekt.

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 bisherige 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.

Der damit auch geforderte Energieausweis ist bei einem Verkauf, einer Vermietung oder Verpachtung eines Objektes verpflichtend vorzulegen.

Die Gebäude, erstellt in der Nachkriegszeit bis zum Ende der 1970er Jahre, weisen in der Regel noch keine ausreichende Wärmedämmung der wärmeübertragenden Gebäudehülle auf. Die Technik zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung ist zumeist veraltet.

Seit Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 sind bereits oberste Geschossdecken über unbeheizten Dachräumen oder ersatzweise die Dachflächen ohne Mindestwärmeschutz mit einer Wärmedämmung zu versehen. Heizkessel, die vor dem 1.10.1985 eingebaut wurden, waren ab 2015 stillzulegen. Nach dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) 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.

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 somit schlechtere Verkaufschancen am Immobilienmarkt, als neue oder modernisierte Gebäude.

Zur Örtlichkeit

Soweit nach den äußerst eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten erkennbar, weist das Gebäude, dessen Bestandteil das hier zu bewertende Wohnungseigentum ist, im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums einen durchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand auf. Zum Ortsbegehungstermin konnten keine sichtbaren Mängel festgestellt werden, die bei einer ordnungsgemäß gebildeten Instandhaltungsrücklage einer Sonderumlage bedürfen.

Mögliche Mängel oder Instandhaltungsdefizite im Bereich des Sondereigentums 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 ist zum Bewertungsstichtag bereits rund 51 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 300,00 € je m² Wohnfläche in Ansatz gebracht (siehe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Gliederungspunkt 5.3).

Dem Unterzeichner wurde ein Energieausweis mit Erstellungsdatum 05.04.2019 vorgelegt. Dieser konnte im Rahmen der Erstellung des Wertgutachtens nicht auf Richtigkeit geprüft werden.

Zur Berücksichtigung von Baumängeln und Instandhaltungsdefiziten

Die unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (Gliederungspunkt 5.3) 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	Kreis Mettmann, Stadt Wülfrath Kindergarten und Schulen in der näheren Umgebung
Verkehrslage *	zur nächsten Linienbushaltestelle ca. 190 m zum Autobahnanschluss A 535 (Wülfrath) ca. 2,5 km zum Autobahnanschluss A 3 (Mettmann) ca. 11,5 km zum Autobahnkreuz Hilden A3/A46 ca. 22,0 km
Wohn- Geschäftslage	Gewerbegebiet, außerhalb der reinen Geschäftslage
Entfernungen *	zum Zentrum von Wülfrath ca. 850 m zum Zentrum von Mettmann ca. 8,0 km zum Zentrum von Wuppertal ca. 11,0 km zum Zentrum von Solingen ca. 22,0 km zum Zentrum von Düsseldorf ca. 31,0 km
Umgebung	Gewerbegebiet, angrenzend Mischgebiet
Baurecht / Baubeschränkungen	Die Flurstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Planungsrechtlich sind die Flurstücke nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. geplante Bauvorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Faktisch handelt es sich um eine Bebauung in einem Gewerbegebiet. Die Flurstücke sind erschöpfend bebaut.
Straßenausbau	fertig gestellt (vergl. Gliederungspunkt 1.7)
Zufahrt	über Straße
Baugrund / Terrain	vermutlich in Richtung nord-west ansteigendes Geländeneiveau; regelmäßige Grundstückszuschnitte; Der Baugrund wurde bezüglich der Tragfähigkeit nicht untersucht. Altlastenauskunft vergl. Gliederungspunkt 1.8
Versorgungsleitungen	Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telekommunikation
Störende Betriebe / Immissionen	sind dem Unterzeichner nicht bekannt
Straßenlandabtretung	ist 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. 1972
Umbau/Anbau	ca. 1973 teilweise Nutzungsänderung des Souterraingeschosses (Erdgeschoss) in Büroräume mit einer Toilettenanlage ca. 1973 Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken
Vollgeschosse	3 (Das Erdgeschoss/Souterraingeschoss ist ein Vollgeschoss)
Unterkellert	zu 100 %; Erdgeschoss = Souterraingeschoss
Dachausbau	zu 100 %
Geschosshöhen	siehe Schnitt
Nutzungsart	Wohnungseigentum in Wohnanlage
Fundamente	nach Statik
Sperrungen	Die Wirksamkeit ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenwände	vermutlich einschaliges Mauerwerk
Innenwände	vermutlich Mauerwerk / Dielenwände
Decken	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Pfannen
Treppen	Stahlbeton mit Werkssteinbelag
Fassaden	Putz gestrichen; giebelseitig Wandbekleidungsplatten
Besondere Bauteile	Balkone; Hauseingangstreppenanlage

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	Gas-Zentralheizung (gemäß Energieausweis)
Warmwasserbereitung	Die Art der Warmwassererzeugung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.
Außenanlagen	Hauszuwegung und Stellplätze mit Betonsteinplatten und Betonsteinpflaster befestigt; Die Rückwärtige Grundstücksfläche konnte durch den Unterzeichner nicht eingesehen werden. Grundstückseinfriedungen durch Grenzbebauungen, Pflanzsteine, Holzzaunanlage

5 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.

5.1 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: 75,00 €

Dieser Wert bezieht sich auf folgende Merkmale:

Nutzung: Gewerbegebiet
 Anzahl Geschosse: keine Angabe
 Grundstücksgroße: 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

Das Bewertungsgrundstück entspricht in seinen wesentlichen Merkmalen den Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks. Insofern wird der angegebene Bodenrichtwert über die die Gesamtgrundstücksfläche in Ansatz gebracht.

Der Bodenwert wird somit wie nachstehend berechnet:

Parz. Nr.	Größe	Anteil	Nutzung	Preis pro m²	Gesamtwert
371, 377	188 m²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	75,00 €	14.100,00 €
497	59 m²	1 / 1	Gebäude- und Freifläche	75,00 €	4.425,00 €
					18.525,00 €

Bodenwert des Miteigentumsanteils an dem Wohnungseigentum

$$\frac{3.115}{10.000} \times 18.525,00 \text{ €} = 5.770,54 \text{ €}$$

5.2 ERTRAGSWERT

Ortsüblich erzielbare Vergleichsmiete

gemäß Mietrichtwert-Tabelle für den Bereich des Amtsgerichts Mettmann,
Stand 12. November 2020

Baujahr 1970 - 1976, normale/mittlere Wohnlage 6,67 - 7,22 €/m²

Abschlag für die Lage in einem Gewerbegebiet mit erhöhten
Immissionen, geschätzt rund 10%

derzeit erzielte Miete je m² Wohnfläche: vermutlich Eigennutzung

erzielbare Miete, geschätzt

1. OG, Wohnung Nr. 2	69,06 m²	à	6,50 €	=	448,89 €	
PKW-Stellplatz Nr. 1.2	1	x	35,00 €	=	35,00 €	
Jahresrohertrag			12	x	483,89 €	5.806,68 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag

Verwaltungskosten Wohnung					373,00 €	
Verwaltungskosten PKW-Stellplatz					43,00 €	
Mietausfallwagnis		2,0 %			116,13 €	
Instandhaltungskosten/m²		12,20 €				
Instandhaltungskosten gesamt bei	69,06 m²	»			842,53 €	
Instandhaltungskosten PKW-Stellplatz					27,00 €	
					1.401,66 €	-1.401,66 €
Jahresreinertrag						4.405,02 €

abzüglich Ertragsanteil des Bodens vom Nettoertrag bei einem
Liegenschaftszinssatz von 1,5 % und Bodenwert von 5.770,54 € **-86,56 €**

Nettoertrag des Gebäudeanteils 4.318,46 €

Baujahr	1972	
Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre
Alter	51	Jahre

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

Jahre: 29 Faktor: 23,3761

Gebäudeertragswert	100.948,75 €
Bodenwert	5.770,54 €
Ertragswert, vorläufig	106.719,29 €

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

Aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit des Wohnungseigentums konnte nicht festgestellt werden, ob die Wohnung die besonderen Merkmale eines selbstgenutzten Wohnungseigentums aufweist. Insofern wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % angehalten.

5.3 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	51	29	63,75%

Bauschäden, Instandhalungsdefizite (nicht zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum (vergl. Gliederungspunkt 2.2)

<u>3.115</u>	x	0,00 €			0,00 €
10.000					

Reparatur- und Renovierungsstau (zyklisch)

am Gemeinschaftseigentum

<u>3.115</u>	x	0,00 €	0,00 €	x	36,25%	0,00 €
10.000						

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

Wohnfläche m²		€/ m²		anrechenbar in %	
69,06	x	300,00 €	x	36,25%	7.510,28 €

objektspezifische Merkmale gesamt

7.510,28 €

5.4 VERGLEICHSWERTE

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann gibt in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 keine Durchschnittspreise für Wohnungseigentum mit einer öffentlich-rechtlichen Bindung an einen Gewerbebetrieb an. Insofern können hier keine Durchschnittspreise als Vergleichswerte angegeben werden.

6 AUSWERTUNG

Wohnung Nr. 2 + PKW-Stellplatz 1.2	vorläufig	BoG	gesamt
Ertragswert:	106.719,29 €	-7.510,28 €	99.209,01 €

Aufgrund der Baulast, die auf dem hier zu bewertenden Objekt ruht und der damit verbundenen Nutzungseinschränkung (vergl. Gliederungspunkt 2.1), wird auf das Wohnungseigentum ein Abschlag von 75 % als marktgerecht erachtet.

Ein weiterer Abschlag von 5 % als merkantiler Minderwert wird für die Führung der Grundstücke im Altlastenkataser angehalten.

Somit ergibt sich ein Gesamtabschlag von 80 % auf den Ertragswert.

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums nebst Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz wird geschätzt auf rund:

20.000,00 €

(in Worten: zwanzigtausend Euro)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der Nichtbegehungsmöglichkeit sowie aufgrund des Baulasteneintrags im Baulastenverzeichnis 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. September 2023

Dieses Wertgutachten besteht einschließlich der Anlagen aus _____ Seiten.

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

7 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

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, 9. Auflage 2020, 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.

8 OBJEKTFOTOS

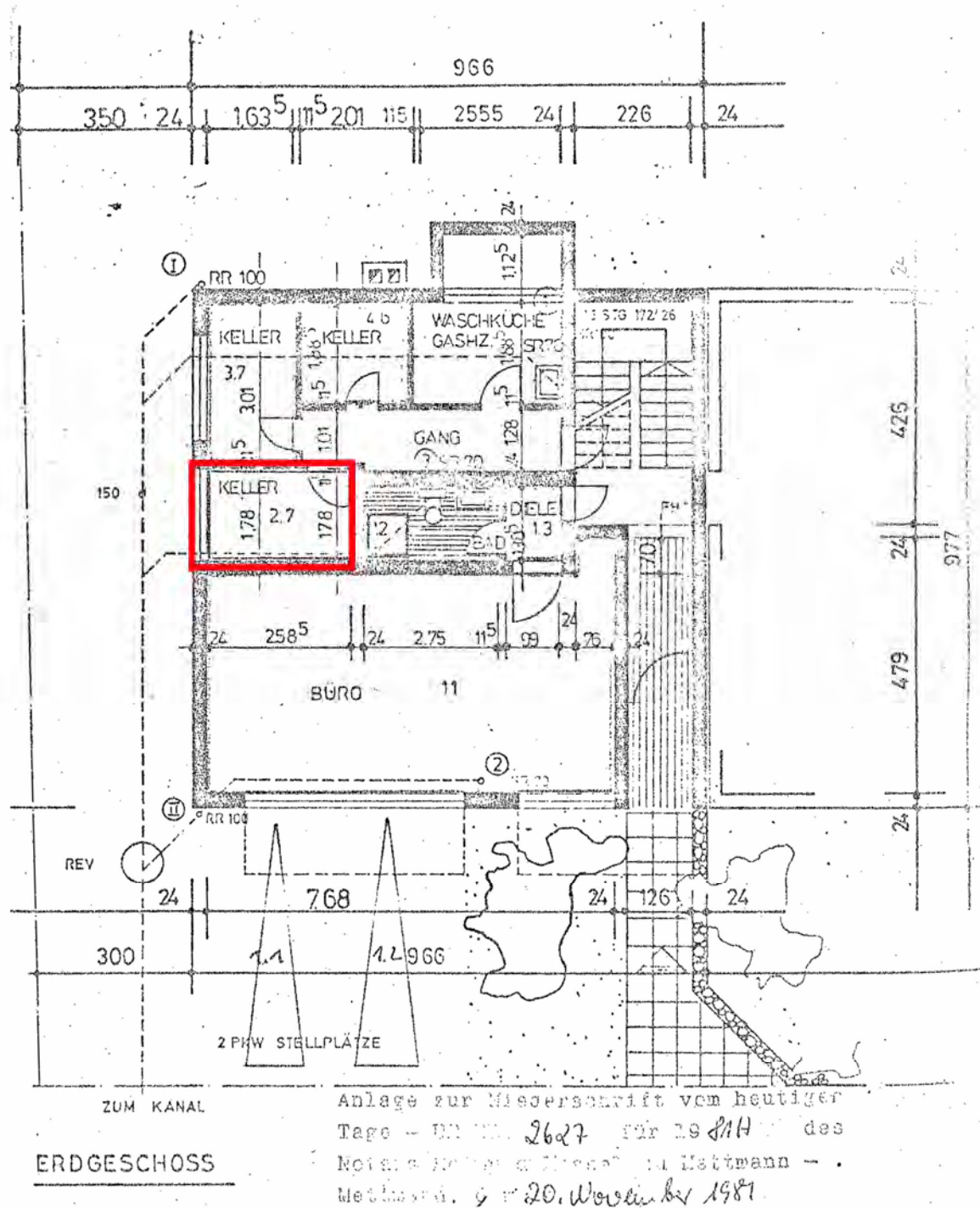


OBJEKTFOTOS

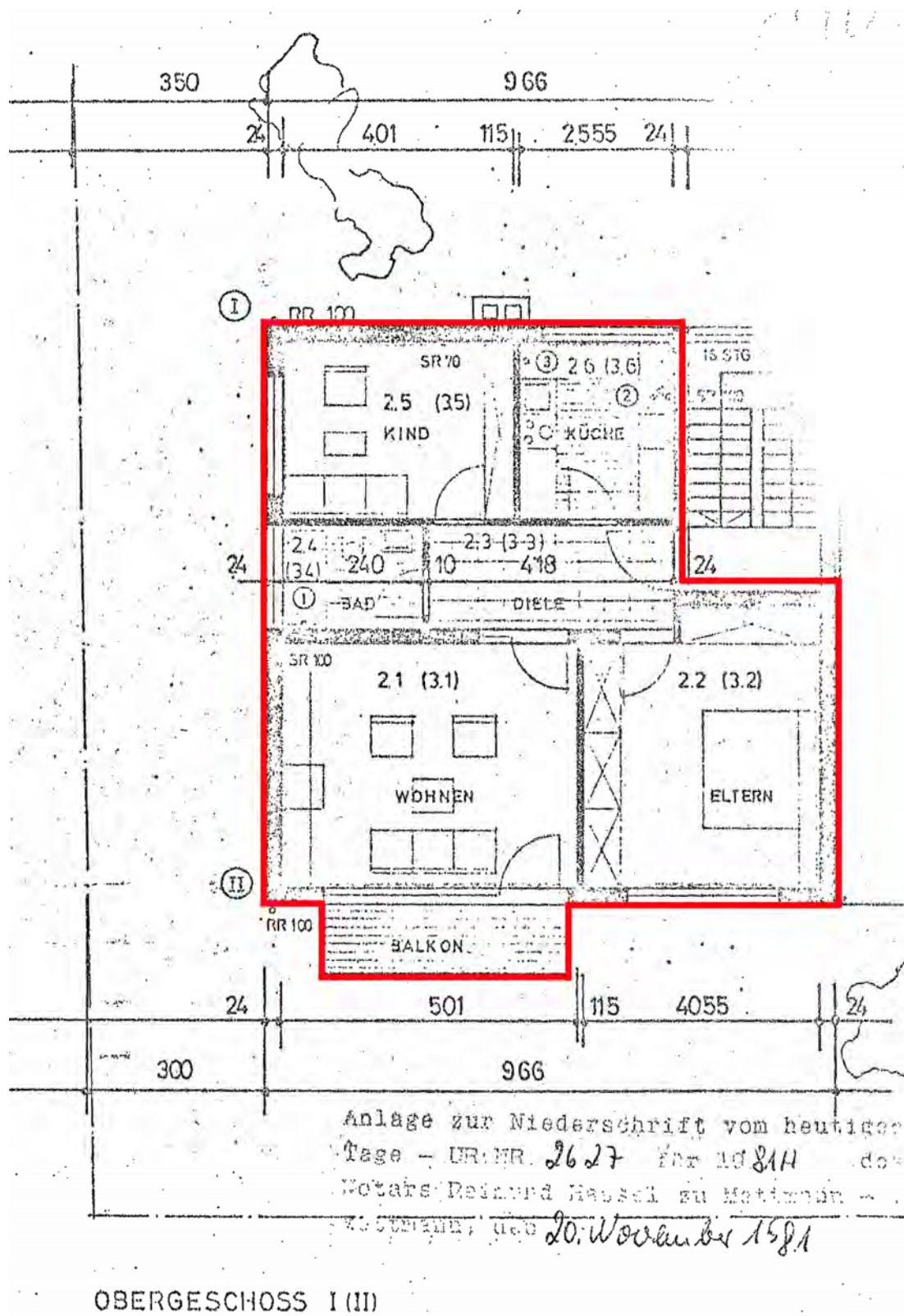


9 ANLAGEN

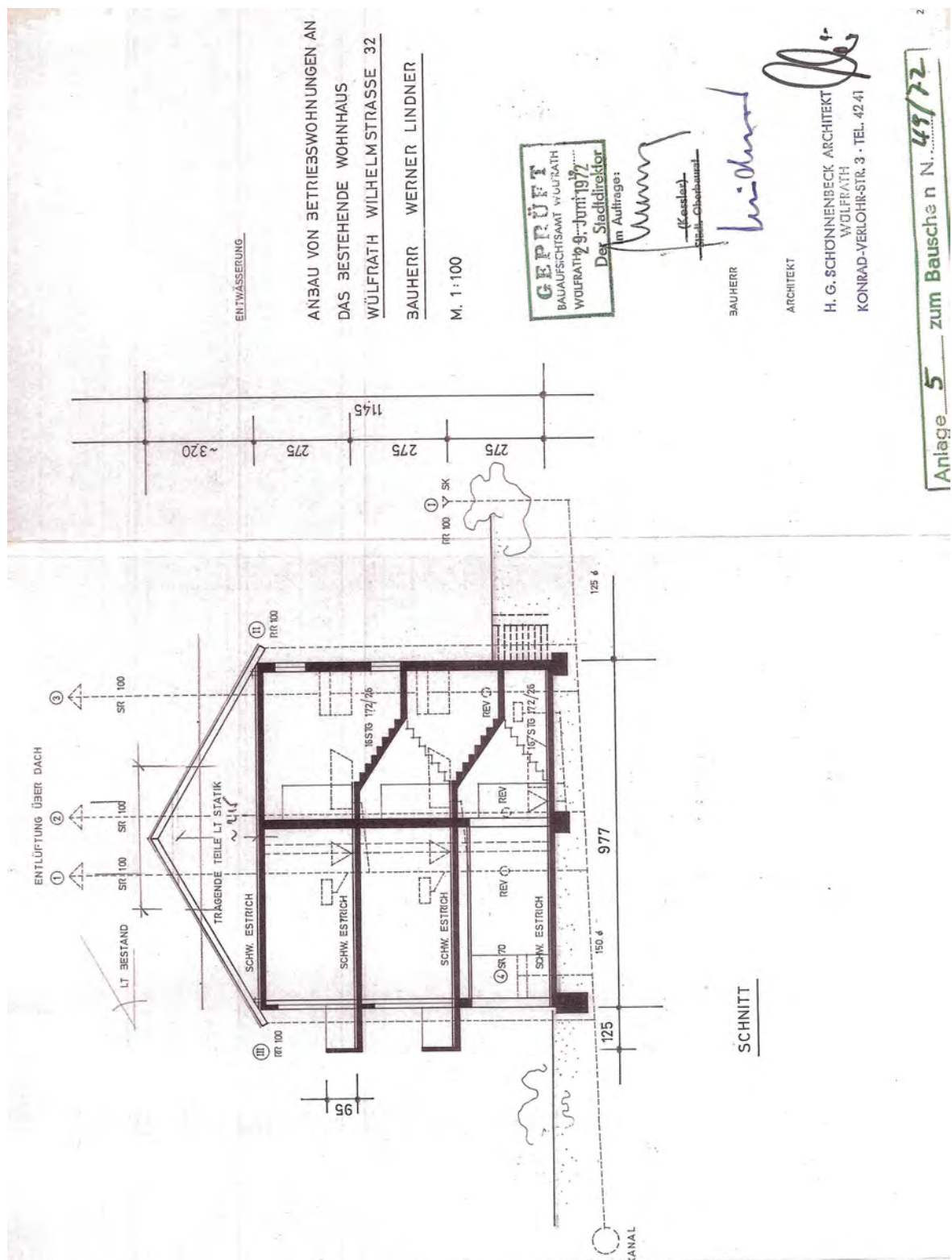
(alle Bauzeichnungen werden unmaßstäblich dargestellt)



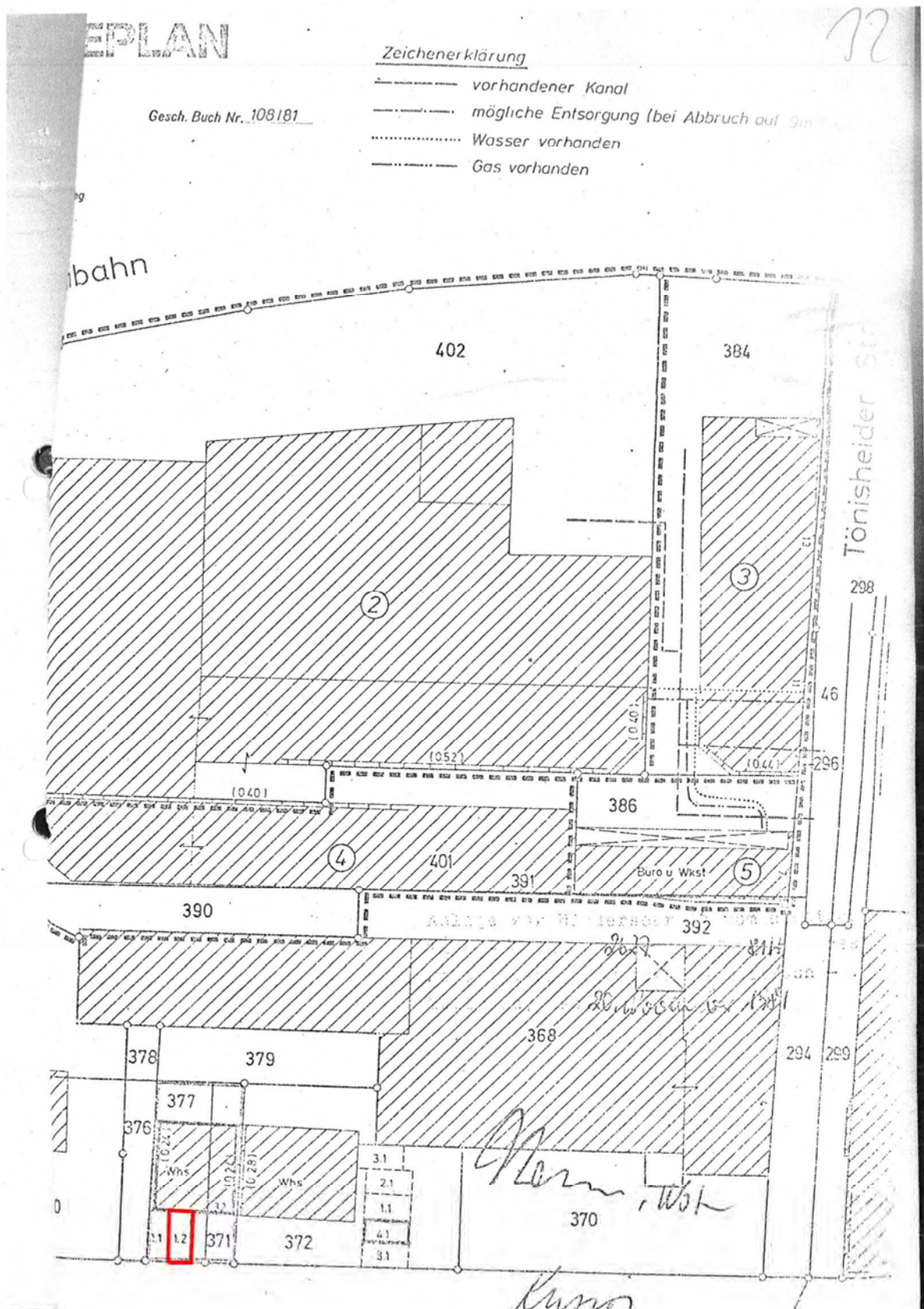
**Teilgrundriss Erdgeschoss / Souterraingeschoss
gemäß Aufteilungsplan**



**Grundriss Obergeschoss Wohnungseigentum Nr. 2
gemäß Aufteilungsplan**



Gebäudeschnitt gemäß Hausakte der Bauverwaltung



Lageplan zum Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz